



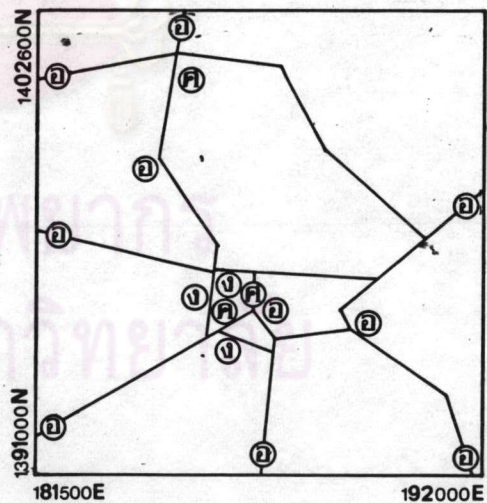
บทที่ 6

### รูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองจันทบุรี

แนวทางในการพัฒนารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตนั้นนอกจากจะได้พิจารณาจากนโยบายของรัฐบาล ความต้องการของท้องถิ่น ข้อจำกัดในด้านต่าง ๆ ทางภูมิประเทศ ประกอบกับการวิเคราะห์ข้อมูลในเรื่องกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากรของพื้นที่ศึกษา พิจารณาดังความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของพื้นที่ ยังมี ความจำเป็นที่จะต้องวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์เชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ที่ประกอบด้วย ความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่

ชุมชนเมืองจันทบุรีเป็นชุมชนซึ่งมีการพัฒนาสูงของภาคตะวันออก ดังนั้นย่อมมี ขอบข่ายความเชื่อมโยงในแง่มุมต่าง ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ซึ่งอาจจำแนกออกได้เป็น 7 รูปแบบ (เกียรติ จิวะกุล 2531: 4-9) ดังต่อไปนี้ (โปรดดูตารางที่ 6.1 ประกอบ)

1. ความเชื่อมโยงทางกายภาพ  
เส้นทางติดต่อระหว่างชุมชนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น แม่น้ำจันทบุรี คลองสระบาป ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3, 316, 317 ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3146, 3150, 3153, 3154 และ 3348 เป็นต้น เป็นความสำคัญขั้นพื้นฐานต่อการพัฒนาชุมชนเมืองจันทบุรี ทำให้สะดวก รวดเร็วในการเดินทาง ลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งสินค้า มีโครงข่ายตลาดที่กว้างไกล สร้างโอกาสในการขยาย



#### สัญลักษณ์

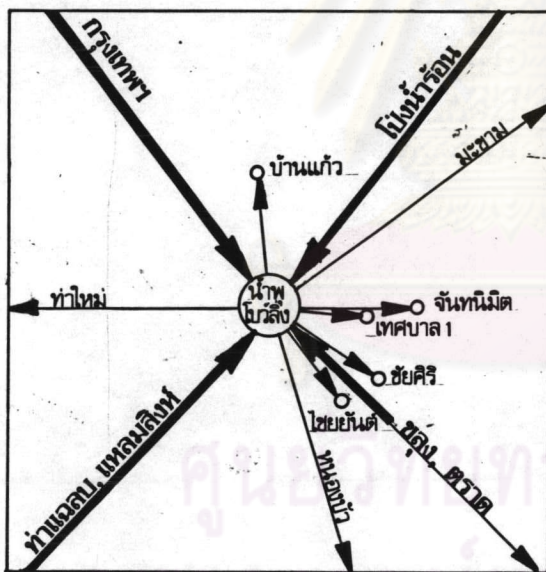
- Ⓐ แหล่งพักอาศัย
- ⓐ ย่านการค้า
- ⓑ แหล่งงาน
- ⓒ สถานศึกษา

ตารางที่ 6.1 แสดงความสัมพันธ์หลักที่เชื่อมโยงการพัฒนาในพื้นที่

รูปแบบ	องค์ประกอบ
1. ความเชื่อมโยงทางกายภาพ	โครงข่ายถนน ทางน้ำ และการพึ่งพาต่อกันทางนิเวศวิทยา
2. ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ	โครงข่ายตลาด การไหลเวียนของวัตถุดิบและสินค้าสิ้นค้าระดับกลาง ความเชื่อมโยงในการผลิตสินค้า (Backward, Forward และ Lateral) การบริโภค และรูปแบบการจับจ่าย การกระจายรายได้ การไหลเวียนของสินค้าในสาขาต่าง ๆ และระหว่างชุมชน
3. ความเชื่อมโยงจากการเคลื่อนย้ายประชากร	การย้ายถิ่นชั่วคราวและถาวร การเดินทางไปกลับระหว่างแหล่งงานกับแหล่งพักอาศัย
4. ความเชื่อมโยงทางเทคนิควิชาการ	การพึ่งพาด้านเทคนิค ระบบสื่อสาร โทรคมนาคม
5. ความเชื่อมโยงและปฏิสัมพันธ์ทางสังคม	รูปแบบการไปมาหาสู่ โครงข่ายเครือข่ายสิทธิกรรมและกิจกรรมต่าง ๆ ทางศาสนา ปฏิสัมพันธ์ระหว่างชนชั้นทางสังคม
6. ความเชื่อมโยงด้านบริการ	โครงข่ายและการไหลเวียนของพลังงาน โครงข่ายสินเชื่อและการเงิน ความเชื่อมโยงด้านการศึกษา อบรม และการศึกษาต่อเนื่อง ระบบการให้บริการสาธารณสุข โครงข่ายการให้บริการด้านการค้า บริการทางวิชาชีพและเทคนิค ระบบการบริการขนส่ง
7. ความเชื่อมโยงด้านการเมืองการปกครอง และการจัดองค์กร	ความสัมพันธ์ในโครงสร้าง การไหลเวียนของงบประมาณแผ่นดิน การพึ่งพาระหว่างองค์กร รูปแบบของอำนาจ-การรับรอง-ตรวจตราการดำเนินการ ขอบเขตอำนาจศาล และวงจรการตัดสินใจทางการเมืองนอกระบบ

กิจกรรมในพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เชื่อมโยงระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงาน ระหว่างชุมชนกับศูนย์กลางบริการ และระหว่างแหล่งผลิตกับตลาด ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความประหยัดในการลงทุนสร้างศูนย์บริการกับโครงข่ายการเข้าถึงจากภายนอก เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ประกอบการผลิตและบริการ ต่อผู้บริโภคอันเนื่องมาจากการกระจุกตัวของกิจกรรมที่พอเหมาะทั้งในสัดส่วนและขนาดต่อผู้บริโภคที่มีการกระจายอย่างสมดุลในพื้นที่ตามแนวคิดของทฤษฎีการเลือกที่ตั้งและทฤษฎีย่านศูนย์กลาง

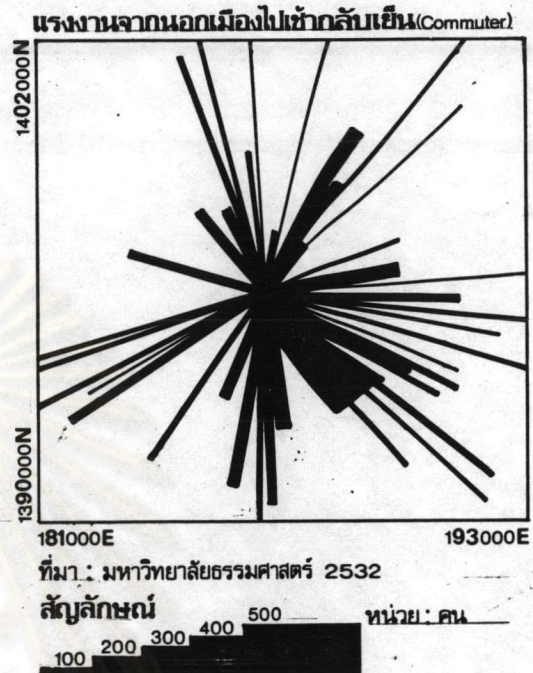
2. ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดความเชื่อมโยงในโครงข่ายการตลาดทั้ง 14 ตลาด ในพื้นที่ศึกษา การแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ โยงใยของการไหลเวียนสินค้าพืชไร่จากอำเภอโป่งน้ำร้อน ผลไม้จากทุกอำเภอรอบนอก รัตนชาติ



จากจังหวัดตราด ผลิตภัณฑ์จากทะเลจากอำเภอแหลมงอบซึ่งเป็นวัตถุดิบ เงินทุนรายได้ระหว่างชุมชน ระหว่างภาค เกษตร อุตสาหกรรม และบริการ เกิดการขยายกิจกรรม เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและขยายการตั้งถิ่นฐานก่อให้เกิดการขยายโครงข่ายการคมนาคมขนส่งภายในชุมชนและที่จะเชื่อมโยงออกไปสู่รอบนอกเมืองและชนบทที่จะได้รับประโยชน์ทั้งในด้านกาประกอบอาชีพ การกระจายรายได้ และบริการพื้นฐานที่เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

3. ความเชื่อมโยงจากการเคลื่อนย้ายประชากร การเคลื่อนย้ายในพื้นที่เป็นธรรมชาติของมนุษย์ การเดินทางระหว่างแหล่งงานกับแหล่งพักอาศัยประจำวันและการย้ายถิ่นชั่วคราวจะมีความถี่สูงสุดโดยเฉพาะบริเวณสะพานศรีรัตน สะพานวัดจันทร์ และถนนศรีจันทร์ และก่อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ได้อย่างรุนแรงกว่าการเคลื่อน

ย้ายรูปแบบอื่น ๆ ส่วนจากย้ายต้นถาวร จากชนบทเข้าสู่ตัวเมืองจันทบุรี เพื่อมีชีวิตที่ดีขึ้น มีความมั่นคงในการตั้งครอบครัว มีอาชีพ มีรายได้ มีสิ่งจำเป็นพื้นฐานต่าง ๆ และมีความสะดวกสบายต่อการดำรงชีวิต การเคลื่อนย้ายดังกล่าว มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และโครงสร้างการใช้ที่ดิน



4. ความเชื่อมโยงทางคมนาคม ได้แก่ การถ่ายทอดคนวัฏกรรม

ออกไปสู่พื้นที่โดยรอบในแต่ละขั้นตอนการผลิตก็จะช่วยสร้างโครงข่ายให้ขยายตัวเข้าไปในพื้นที่ได้มากขึ้น

5. ความเชื่อมโยงทางสังคม เมืองจันทบุรีนอกจากจะทำหน้าที่เป็นตลาดสินค้า ศูนย์รวมทางเศรษฐกิจและกายภาพแล้วยังมีความเชื่อมโยงทางสังคมอย่างกว้างขวางระหว่างชุมชนชนบทที่กระจายอยู่โดยรอบกับย่านศูนย์กลางเมือง ความถี่ของของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีหลายรูปแบบของการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการระหว่างคนชนบทกับคนเมืองจะเกิดขึ้นเป็นประจำ และแปรเปลี่ยนตามฤดูกาล รูปแบบความถี่ของกิจกรรมดังกล่าวย่อมสอดคล้องกิจกรรมทางสังคมตลอดเวลา เมืองจันทบุรีจึงมีความหมายต่อสังคมชนบทเป็นอย่างมาก มีผลต่อการช่วยเหลือซึ่งกันและกันเป็นการช่วยลดความแตกต่างและยกระดับทางสังคมขึ้น เปิดช่องทางความเชื่อมโยงทางสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพให้มากขึ้น

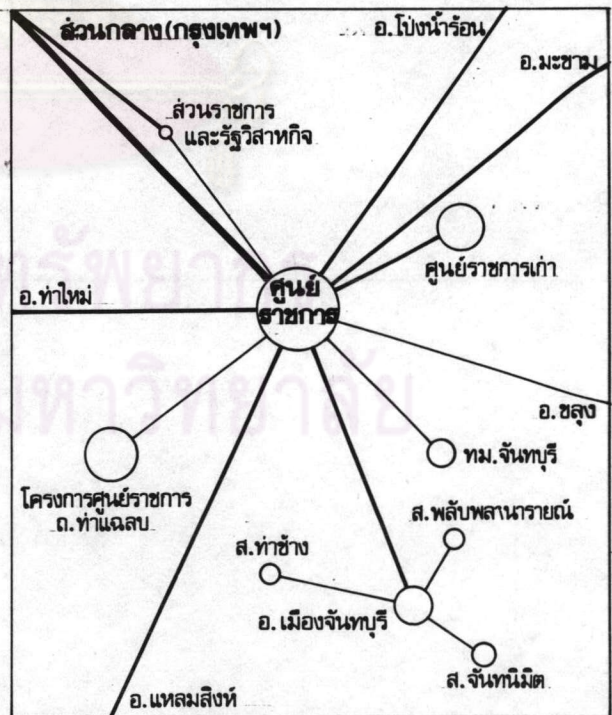
6. ความเชื่อมโยงด้านบริการ ตามกฎของ Christaller ที่ระบุถึง รัศมีทำการของย่านศูนย์กลางว่า รัศมีรอบในกำหนดโดยผู้ประกอบการที่ตั้งเกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับปริมาณการขายสินค้าและบริการที่ยังจะสามารถประกอบการโดยมีผลกำไรเลี้ยง

ตัวอยู่ได้ กับรัศมีรอบนอกที่ถูกกำหนดโดยลูกค้าตามความต้องการของผู้บริโภคที่กระจายตัวอยู่โดยรอบซึ่งเป็นเขตอิทธิพล (โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 3 หน้า 30-34) เมืองจันทบุรีเป็นเมืองสำคัญเมืองหนึ่งของภาคตะวันออก ทั้งนี้จึงมีเขตอิทธิพลค่อนข้างกว้างขวาง

7. ความเชื่อมโยงด้านการเมือง การปกครอง และการจัดการ จากสายความเชื่อมโยงทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นได้ประสานพื้นที่บริเวณต่าง ๆ ในเขตพื้นที่ศึกษาขึ้นเป็นระบบความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ในที่สุด โดยมีรูปแบบความเชื่อมโยงทางการปกครองและการบริหาร (จากส่วนกลางสู่องค์กรท้องถิ่น) ตามโครงสร้างของรัฐเป็นกรอบที่กำหนดขึ้นอย่างเป็นทางการ ซึ่งมีโครงข่ายของสายเงินจากงบประมาณของรัฐสายอำนาจจากการบริหารปกครอง สายอำนาจการควบคุม และตรวจสอบยึดโยงพื้นที่เข้ารวมกัน และจำแนกตามระดับความสำคัญ ความเชื่อมโยงระหว่างองค์กรต่าง ๆ ของรัฐที่กระจายอยู่ในพื้นที่ไม่เพียงแต่จะช่วยขยายการให้บริการ จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก และงบประมาณเข้ามาจ่าย

แจกในระบบที่มีพื้นที่ปกครองเป็นตัวรองรับอยู่เท่านั้น แต่ยังมีบทบาทในการเปิดช่องทางรับความช่วยเหลือทางการเงินเมือง และความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เพียงพอต่อการประสานการพัฒนา

ในพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย การปกครองส่วนท้องถิ่น 3 รูปแบบ คือ องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาลเมืองจันทบุรี และสุขาภิบาล 3 แห่ง คือ สุขาภิบาลจันทนิมิต ตั้งอยู่ริมแม่น้ำจันทบุรีฝั่งตรงข้ามกับเทศบาล



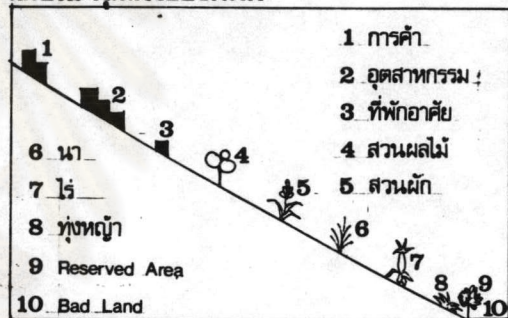
เมืองจันทร์ เชื่อมต่อกับสาขาภาลัพลานาราชคัณตะวันออก และสาขาภาลัทำซ่าง ซึ่งตั้งอยู่ห่างกันเหนือของเขตเทศบาลฯ

รุษนบการปลกครองส่วนท้องถิ่นตั้งกล่าวจะช่วส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ ทั้งภายในและภายนอกในลักษณะการร่วมประสานและพึ่งตนเอง ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการ กำหนดการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษานี้

การจักระ เชื้อบการใช้ที่ดิน

กำหนดที่คั้งความเหมาะสมจากผลการวิเคราะห์ในบทที่ 5 โดยกำหนด การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์เป็นคัวนำ เนื่องจากความต้องการการใช้ที่ดินสำหรับการพาณิชย์จะเป็นคัวบ่งชี้ถึง รุษนบ การใช้ที่ดินได้ชัดเจนและเป็นพื้นที่ที่มีคุดค่า ของการใช้ประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ได้ พิจารณารุษนบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเพื่อ เป็นทางเลือกสำหรับชุมชนเมืองจันทร์ 2

ลักษณะคุดค่าของพื้นที่



ที่มา: เกียรติ จิระกุล 2529












รุษนบ คือ






1. รุษนบศูนย์กลางเดี่ยว (Mono - Centric)
2. รุษนบหลายศูนย์กลาง (Poly - Centric)

1. รุษนบศูนย์กลางเดี่ยว มีตลาดน้ำพุเป็นจุดศูนย์กลางของชุมชน ส่วน การค้าจะขยายตัวออกไปโดยรอบตลาดน้ำพุตามถนนสายหลักในลักษณะ Radial Pattern ส่วนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และมีมลภาวะจะอยู่นอกชุมชนและอยู่ห่างจาก แหล่งน้ำธรรมชาติ อุตสาหกรรมบริการจะแทรกอยู่ในเขตชุมชน ชุมชนดั้งเดิมบริเวณ ถนนสาขาภาลัและเขตสาขาภาลัจันทิมิตจะเป็นแหล่งที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง โดย มีแม่น้ำจันทรีเป็นคัวค้ำกั้น (Buffer) ที่สำคัญ แหล่งที่พักอาศัยใหม่ที่มีความหนาแน่น น้อยส่วนใหญ่จะอยู่บนพื้นที่ราบถ้านใต้ของสาขาภาลัจันทิมิตและควบคุมการเจริญเติบโต ของเมืองคัวชโลรงช้ำชถนนโครงการ, คลองน้ำใส และคลองสระบาชตามแผนที่ 6.1



181500 E  
**สัญลักษณ์**

-  เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  เขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  เขตสถาบันการศึกษา
-  เขตศาสนสถาน
-  เขตอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
-  เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  เขตสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
-  เขตชานบทและเกษตรกรรม
-  เขตที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
-  เขตพื้นที่เฉพาะ












-  แนวเขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตเทศบาล
-  เขตสมาชิกาล
-  แม่น้ำ คลอง
-  ถนน








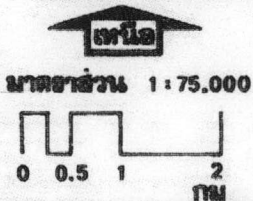
แผนที่	แสดง
<b>6.1</b>	รูปแบบการใช้ที่ดินแบบศูนย์กลางเดี่ยว พ.ศ. 2549
<b>แนวทางการพัฒนาเมืองจันทบุรี</b>	



**สัญลักษณ์**

-  เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  เขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  เขตสถาบันการศึกษา
-  เขตศาสนสถาน
-  เขตอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
-  เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  เขตสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
-  เขตชนบทและเกษตรกรรม
-  เขตที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
-  เขตพื้นที่เฉพาะ

-  แนวเขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตเทศบาล
-  เขตสุขาภิบาล
-  แม่น้ำ คลอง
-  ถนน



<b>แผนที่</b>	<b>แสดง</b>
<b>6.2</b>	รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง พ.ศ. 2549
<b>แนวทางการพัฒนาเมืองจันทบุรี</b>	



2. รูปแบบหลายศูนย์กลาง มีตลาดน้ำพุเป็นศูนย์กลางหลักของชุมชนและมีตลาดสาธิตผักผลไม้ ตลาดสี่แยกเขาไธสง สี่แยกถนนพระยาตรีภพ และเกาะชุมชนจันทร์ เป็นขานการค้ำรับรองเป็นตัวตั้งทุกและเร่งให้เกิดความเจริญ อุตสาหกรรมจะอยู่ในลักษณะเดียวกับรูปแบบศูนย์กลางเดี่ยว แหล่งที่พักอาศัยจะอยู่ในบริเวณชุมชนดั้งเดิมและพื้นที่โดยรอบขานพาณิชย์กรรมตามถนนสายหลัก ตามแผนที่ 6.2

เกณฑ์การพิจารณาการเลือกใช้ที่ดิน พิจารณาเลือกรูปแบบฯ ที่เหมาะสมกับหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การบรรลุวัตถุประสงค์ (Objective Achievement) ปรากฏว่าทั้งสองรูปแบบให้ประโยชน์และบรรลุวัตถุประสงค์ในลักษณะใกล้เคียงกัน

2. เกณฑ์ทางการเมือง (Political Criterion) โดยพิจารณาผลกระทบของการใช้ที่ดินทั้งสองรูปแบบในลักษณะการก่อให้เกิดผลประโยชน์ ผลเสียหาย หรือความขัดแย้งแก่กลุ่มบุคคลใดกลุ่มบุคคลหนึ่ง ซึ่งในขั้นตอนนี้ยังไม่อาจระบุแน่นอนลงได้

3. เกณฑ์พิจารณาถ้านเทคนิค (Technical Soundness) คือ ความถูกต้องตามมาตรฐานที่กำหนด

4. เกณฑ์พิจารณาด้านบริหาร (Managerial Capability) พิจารณาทั้งด้านงบประมาณ และขีดความสามารถที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดินที่ต้องการ

5. เกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Study) พิจารณาดังผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมธรรมชาติ, ระบบนิเวศน์วิทยา, ประชากร, คุณค่าการใช้ประโยชน์ของประชาชน และคุณภาพชีวิต ความรายละเอียดในตารางที่ 6.2 สรุปได้ว่า การใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลางมีผลกระทบมากกว่ารูปแบบศูนย์กลางเดี่ยว

ตารางที่ 6.2 ผลกระทบของการใช้ที่ดินที่มีต่อสภาพแวดล้อมในพื้นที่รองรับ

กลุ่มผลกระทบ	สภาพแวดล้อมธรรมชาติ										ระบบนิเวศน้ำ			ประชากร			คุณค่าการใช้ประโยชน์ของประชาชน										คุณภาพชีวิต													
	อุทกวิทยาในน้ำ	คุณภาพน้ำผิวดิน	อุทกวิทยาในดิน	คุณภาพน้ำใต้ดิน	สภาพภูมิอากาศ	คุณภาพอากาศ	คุณภาพดิน	เสียง	กลิ่น	ทรัพยากรแร่ธาตุ	ธรณีวิทยา	สัตว์น้ำ	ชีววิทยาในน้ำ	นก	ป่า	พืชคลุมดิน	สัตว์ป่า	จำนวนประชากรรวม	จำนวนประชากรเมือง	จำนวนประชากรชนบท	อัตราการย้ายออก	อัตราการย้ายเข้า	พื้นที่เกษตร	พื้นที่เมือง	แหล่งงาน	การคมนาคมทางบก	การคมนาคมทางน้ำ	น้ำใช้	พลังงาน	ที่อยู่อาศัย	การพักผ่อนหย่อนใจ	การท่องเที่ยว	การควบคุมคุณภาพ	การระบายน้ำ	การทิ้งสิ่งปฏิกูล	ทัศนียภาพ	สาธารณสุข	ความปลอดภัย	การศึกษา	การเปลี่ยนอาชีพ
แบบศูนย์เดียว	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	1	3	3	3	-	-	-	3	2	-	3	1	2	2	2	1	2	3	2
แบบหลายศูนย์	-	-	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	2	3	3	3	-	-	-	3	2	-	3	1	2	2	2	1	2	3	3

หมายเหตุ 1) ตัวเลขแสดงระดับความรุนแรงของผลกระทบ  
 (3) มาก  
 (2) ปานกลาง  
 (1) น้อย

2) ตัวอักษรแสดงความหมายดังนี้  
 (B) ผลดี  
 (A) ผลเสีย  
 (S) ผลเกิดเป็นระยะเวลาดำเนิน  
 (L) ผลเกิดเป็นระยะเวลายาว  
 (D) ผลทางตรง  
 (I) ผลทางอ้อม  
 ● ผลต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไข

3) เครื่องหมาย (-) แสดงว่าไม่มีผลกระทบ  
 หรือยังไม่สามารถระบุผลกระทบได้ในปัจจุบัน

4) ตัวอย่าง เช่น 

3
BLD

  
 3 = โครงการที่จะก่อให้เกิดผลมาก  
 B = เป็นผลดีต่อพื้นที่รองรับ  
 L = เป็นผลระยะยาว  
 D = ผลที่เกิดขึ้นเป็นผลโดยตรง

## 6. เกณฑ์ด้านการเงิน (Financial Analysis) เปรียบเทียบ

การพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่าใช้จ่ายกับผลประโยชน์ที่จะได้รับ คุ้มโครงการขนาดมหึมาซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายเท่ากัน แต่รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลางมีพื้นที่ได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้น รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลางมีความเหมาะสมมากกว่า

## 7. เกณฑ์ด้านเศรษฐกิจ (Economic Justification) พิจารณา

ถึงลักษณะของรูปแบบการใช้ที่ดินที่เอื้อประโยชน์ให้เกิดการผลิตเพิ่มขึ้น การบริโภคมากขึ้น การกระจายรายได้ และสนองตอบความต้องการของประชาชนโดยรวม ซึ่งรูปแบบหลายศูนย์กลางเอื้อประโยชน์ให้มากกว่า

รูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต พ.ศ. 2549

### ก. โครงร่างการใช้ที่ดิน

ผลของการคัดเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินฯ ดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่า รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลางเป็นรูปแบบที่เหมาะสม โดยที่แต่ละศูนย์กลางจะทำหน้าที่ในการให้บริการด้านต่าง ๆ แก่พื้นที่ที่ครอบรอบและสามารถเชื่อมต่อกับศูนย์กลางหลักได้สะดวกด้วยเส้นทางคมนาคมทั้งทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำจันทบุรี คือ พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรีและสุขาภิบาลท่าช้าง กับฝั่งตะวันออกของแม่น้ำจันทบุรี คือ พื้นที่ในเขตสุขาภิบาลจันทนิมิตและสุขาภิบาลพลับพลาอาราษฎ์

บริเวณที่เป็นศูนย์กลางชุมชนได้แก่ส่วนที่เป็นย่านพาณิชยกรรมทั้งในบริเวณที่เป็นย่านพาณิชยกรรมเดิมบริเวณถนนสุขาภิบาลรวมทั้งส่วนที่ต่อเนื่องออกไป และมีบางส่วนที่กำหนดขึ้นมาใหม่เพราะได้พิจารณาจากแนวโน้มและนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น เช่น บริเวณศาลาปากแขง สี่แยกเขาไรรสา สามแยกเคหะชุมชน สามแยกหิม่น้ำมัน ศักดิ์ชัย สี่แยกถนนยาฉวีโรจน์ ริมถนนท่าฉลวยช่วงถนนจันทคามวิถี และสี่แยกถนนพระราชวังคึกฤกษ์ถนนรักศักดิ์ชุม



สัญลักษณ์

- เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- เขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- เขตสถาบันการศึกษา
- เขตศาสนสถาน
- เขตอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- เขตสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- เขตชนบทและเกษตรกรรม
- เขตที่โล่งเพื่อโรงงานและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- เขตพื้นที่เฉพาะ

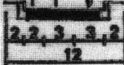
- แนวเขตพื้นที่ศึกษา
- เขตเทศบาล
- เขตสุขาภิบาล
- แม่น้ำ คลอง
- ถนน



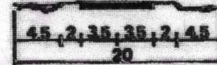
แผนที่	แสดง	
<b>6.3</b>		การใช้ที่ดินในอนาคต พ.ศ. 2549
<b>แนวทางการพัฒนาเมืองจันทบุรี</b>		



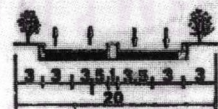
181500E  
**สัญลักษณ์**



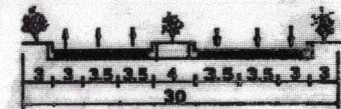
ก



ข



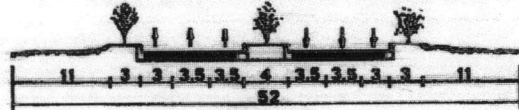
ค



ง

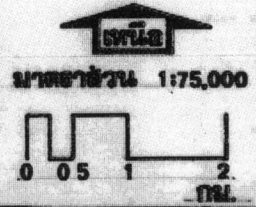


จ



ฉ

หน่วย : เมตร



แผนที่	แสดง	โครงการระบบคมนาคมและขนส่ง
<b>6.4</b>		
<b>แนวทางการพัฒนาเมืองจันทบุรี</b>		

พื้นที่โดยรอบย่านพาณิชย์กรรมที่กระจายออกไปตามส่วนต่าง ๆ ของชุมชนจะเป็นบริเวณที่กำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อยตามลำดับ บริเวณที่อยู่อาศัยเหล่านี้ได้กำหนดขึ้นเพื่อรองรับกับการกระจายศูนย์กลางชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เป็นโครงการเคหะชุมชน พื้นที่ในเขตสุขาภิบาลจันทนิมิต พื้นที่ทางตอนใต้ของเขตเทศบาลช่วงที่ติดแม่น้ำจันทบุรี และสามแยกศาลาปากแซง

ได้กำหนดที่สาธารณประโยชน์ทุ่งพลงเหนือ ทุ่งพลงใต้ ทุ่งคอนแดง และทุ่งคอนหว้าให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับสถาบันราชการ เพื่อรองรับกับการย้ายที่ตั้งหน่วยราชการในปัจจุบัน และเตรียมไว้สำหรับหน่วยงานในอนาคต พร้อมกันนั้นยังได้กันพื้นที่บางส่วนไว้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยสร้างเป็นส่วนสาธารณะเพิ่มเติม จะทำให้ประชากรในพื้นที่ศึกษามีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

สำหรับพื้นที่อุตสาหกรรม ได้กำหนดให้บริเวณริมถนนสุขุมวิทในเขตสุขาภิบาลพลับพลาธาราษฎร์เป็นที่ตั้งของแหล่งอุตสาหกรรมแปรรูปผลไม้กระป๋อง เนื่องจากอยู่ใกล้ตลาดกลางที่ชุกชุมและมีระบบโครงสร้างพื้นฐานครบครัน ส่วนอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (บริการ) ได้กำหนดให้กระจายไปตามชุมชน ทั้งนี้เพื่อให้บริการภายในชุมชนและชุมชนรอบนอกได้อย่างทั่วถึง โดยได้กำหนดที่ตั้งให้มีเส้นทางคมนาคมติดต่อได้อย่างสะดวก

ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งได้แก่ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา และสถาบันราชการ ได้กำหนดไว้ตามสภาพจริงตามความเหมาะสม

#### ข. โครงการระบบคมนาคมและขนส่ง

เส้นทางคมนาคมที่สำคัญ คือ เส้นทางคมนาคมฯ ทางบก ที่มีถนนเป็นระบบรัศมี (Radial System) กระจายออกจากพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมของเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุด มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เป็นเส้นทางสำคัญในการเชื่อมโยงกับพื้นที่รอบนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในภาคตะวันออก นอกจากนี้ยังมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 316 ความกว้างของเขตทาง 34.00 เมตร ระยะทางประมาณ

5.8 กิโลเมตร ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 317 เชื่อมต่อกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3146 (ถนนท่าแฉลบ) ความกว้างของเขตทาง 31.00 เมตร ระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตร ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3150 ความกว้างของเขตทาง 28.00 เมตร ระยะทางประมาณ 3.5 กิโลเมตร ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3153 (ถนนพระยาตรีภพ) ความกว้างของเขตทาง 20.00 เมตร ระยะทางประมาณ 7.5 กิโลเมตร ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3154 (ถนนศรีรัตน) ความกว้างของเขตทาง 28.00 เมตร ระยะทางประมาณ 2.6 กิโลเมตร และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3348 (ถนนภูพานวิโรจน์) ความกว้างของเขตทาง 21.00 เมตร ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร

สำหรับระบบถนนภายในชุมชนเฉพาะในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี มีถนนและซอยจำนวน 112 สาย รวมระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร ส่วนใหญ่เขตทางและผิวจราจรของถนนในเขตชุมชนจะคับแคบ ผิวจราจรที่กว้างเกิน 10.00 เมตร มีความยาวรวมกันประมาณร้อยละ 36.3 ของถนนทั้งหมด และส่วนใหญ่เป็นผิวจราจรแบบแอสฟัลติกคอนกรีต และจากการวิเคราะห์ข้อมูลปริมาณการจราจรแล้ว สรุปได้ว่า ชั่วโมงเร่งด่วนตอนเช้าจะอยู่ในช่วง 8.00 - 9.00 นาฬิกา ซึ่งมีปริมาณการจราจรประมาณร้อยละ 10 ของปริมาณการจราจรตลอดทั้งวัน และใกล้เคียงกับปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนตอนบ่าย คือ ช่วง 15.00 - 16.00 นาฬิกา ถนนที่มีปริมาณการจราจรสูง ได้แก่ ถนนศรีจันทร์ ถนนเบญจมาราชูทิศ ถนนท่าแฉลบ ถนนสุขุมดิเดช ถนนเลียบบเนิน ถนนเทศบาล 1 และ 2 ซึ่งล้อมรอบพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ย่านการศึกษา และที่ตั้งของหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยมีปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนประมาณ 1,200 - 1,500 ซีพียู (หน่วยรถยกหนึ่ง) และเป็นปริมาณรถจักรยานยนต์ประมาณครึ่งหนึ่งของปริมาณการจราจรทั้งหมด บริเวณที่มีปัญหาการจราจรติดขัด ได้แก่ บริเวณถนนศรีจันทร์ สะพานศรีรัตน ซึ่งเป็นย่านธุรกิจค้าปลีก และถนนสายย่อยต่าง ๆ บริเวณตลาดศรีรองเมือง

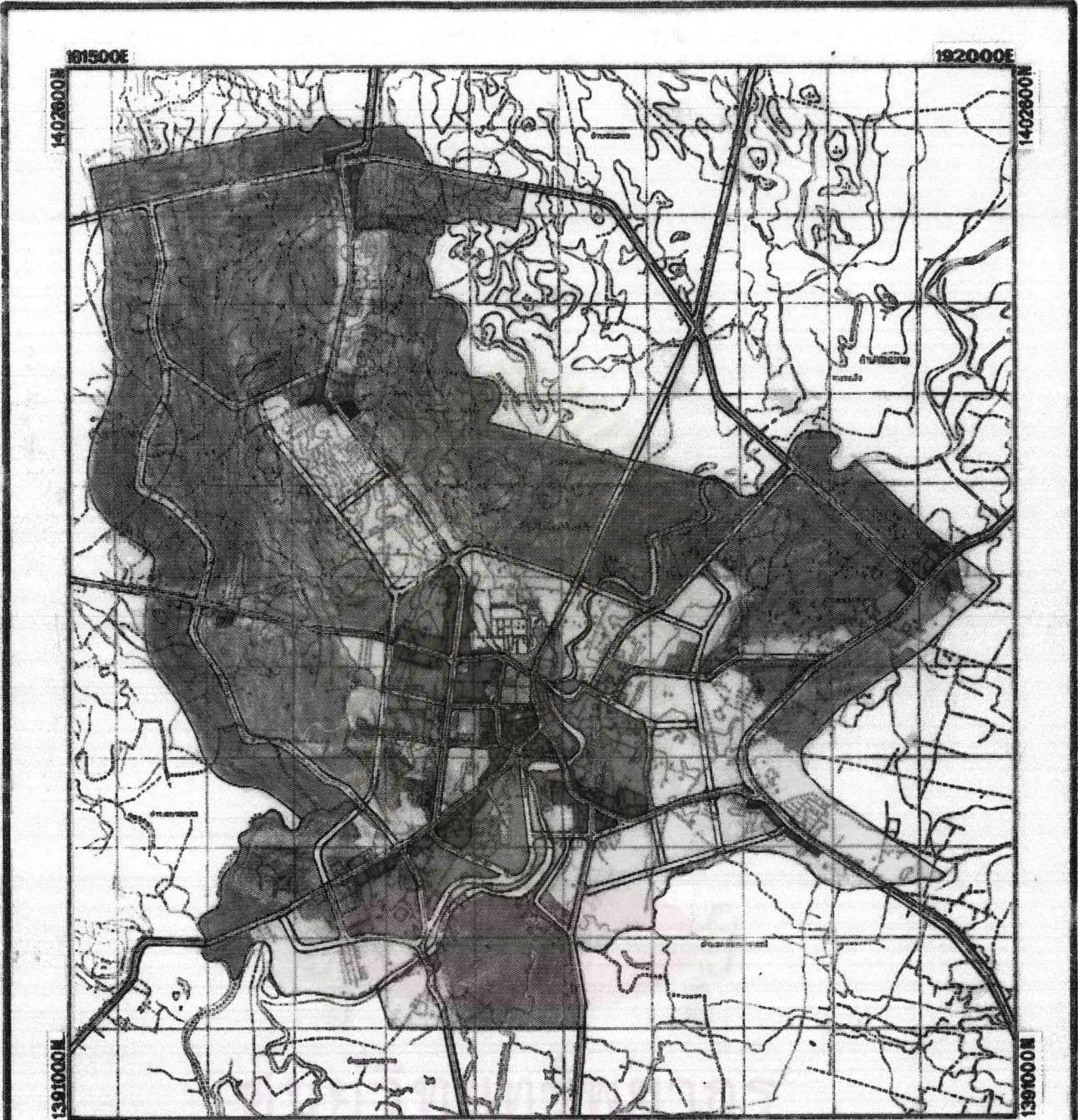
ระบบถนนในปัจจุบันมีลักษณะที่ไม่ต่อเนื่อง ทำให้การเดินทางมีลักษณะเหมือนถูกบังคับให้ใช้เส้นทางใดเส้นทางหนึ่งโดยเฉพาะ กล่าวคือ การคมนาคมติดต่อระหว่างเทศบาลเมืองจันทบุรี สุขาภิบาลท่าช้าง สุขาภิบาลจันทมิตร และสุขาภิบาลพลับพลา นารายณ์ ซึ่งอยู่สองฝั่งแม่น้ำจันทบุรี ต้องอาศัยสะพานทองคำรังรัตน สะพานศรีรัตน และสะพานวิทยุสาส์น รวมทั้งถนนในพื้นที่นี้มีขนาดผิวจราจรค่อนข้างแคบ ขยายได้ยาก มีอาคารหนาแน่น และที่ดินราคาสูง (ราคาตารางวาละ 35,000 บาทขึ้นไป) ตลอด 2 ฝั่งถนน จึงได้เสนอแนวถนนโครงการตัดใหม่ไว้ให้เชื่อมกับสะพานทางด้านใต้ และเข้ามาบรรจบกับถนนศรีจันทร์ ช่วงที่มีความกว้างของเขตทาง 16.00 เมตร (มุมวัดใหม่) เพื่อเป็นการช่วยแบ่งเบาปริมาณการจราจร และได้เสนอถนนวงรอบ (Ring Road) เพื่อเชื่อมต่อกับถนนศรีจันทร์ที่มีอยู่เดิมให้สมบูรณ์แบบยิ่งขึ้น ส่วนถนนโครงการบริเวณด้านใต้ของเมือง บริเวณหลังวัดป่าคลองกุ้ง ซึ่งมีกั้นน้ำท่วมขังอยู่เป็นประจำ จะถูกใช้เป็นคันกันน้ำไม่ให้ท่วมพื้นที่ดังกล่าว

#### ค. ประเภทและขนาดเขตทางในระบบ

ชุมชนเมืองจันทบุรีมีข้อกำหนดด้านสภาพภูมิประเทศ ระบบถนนจึงเป็นแบบผสมระหว่างระบบริศมีและระบบตาราง เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต ส่งเสริมความเป็นระเบียบป้องกันความสับสนทางด้านจราจร ทำให้เกิดความคล่องตัวของการคมนาคมภายในชุมชน แยกการจราจรในเมืองกับนอกเมือง และรองรับสิ่งก่อสร้างที่เป็นสาธารณูปโภคอื่น ๆ โดยจำแนกประเภทของถนนตามลักษณะและหน้าที่ของการใช้งานเป็น 3 ประเภท คือ

ถนนสายประธาน เป็นถนนสายสำคัญของระบบการจราจรของพื้นที่ศึกษานี้ ส่วนใหญ่จะเป็นถนนที่รับการจราจรเข้า - ออกจากตัวเมือง ถนนประเภทนี้มีขนาดเขตทาง 30.00 เมตร และ 40.00 เมตร ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินและทางหลวงจังหวัดสายต่าง ๆ ในเขตพื้นที่ศึกษา





สัญลักษณ์

	เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		เขตโรงงานและภาคอุตสาหกรรม
	เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		เขตที่โล่งเพื่อส่งเสริมการพัฒนาและการใช้ประโยชน์การใช้นวดล้อม
	เขตพาณิชย์บริเวณและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		แนวเขตผังเมืองรวม
	เขตสถาบันการศึกษา		เขตเทศบาล
	เขตศาสนสถาน		เขตสถานีกลาง
	เขตอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม		แม่น้ำ คลอง
	เขตอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม		ถนน
	เขตสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ		

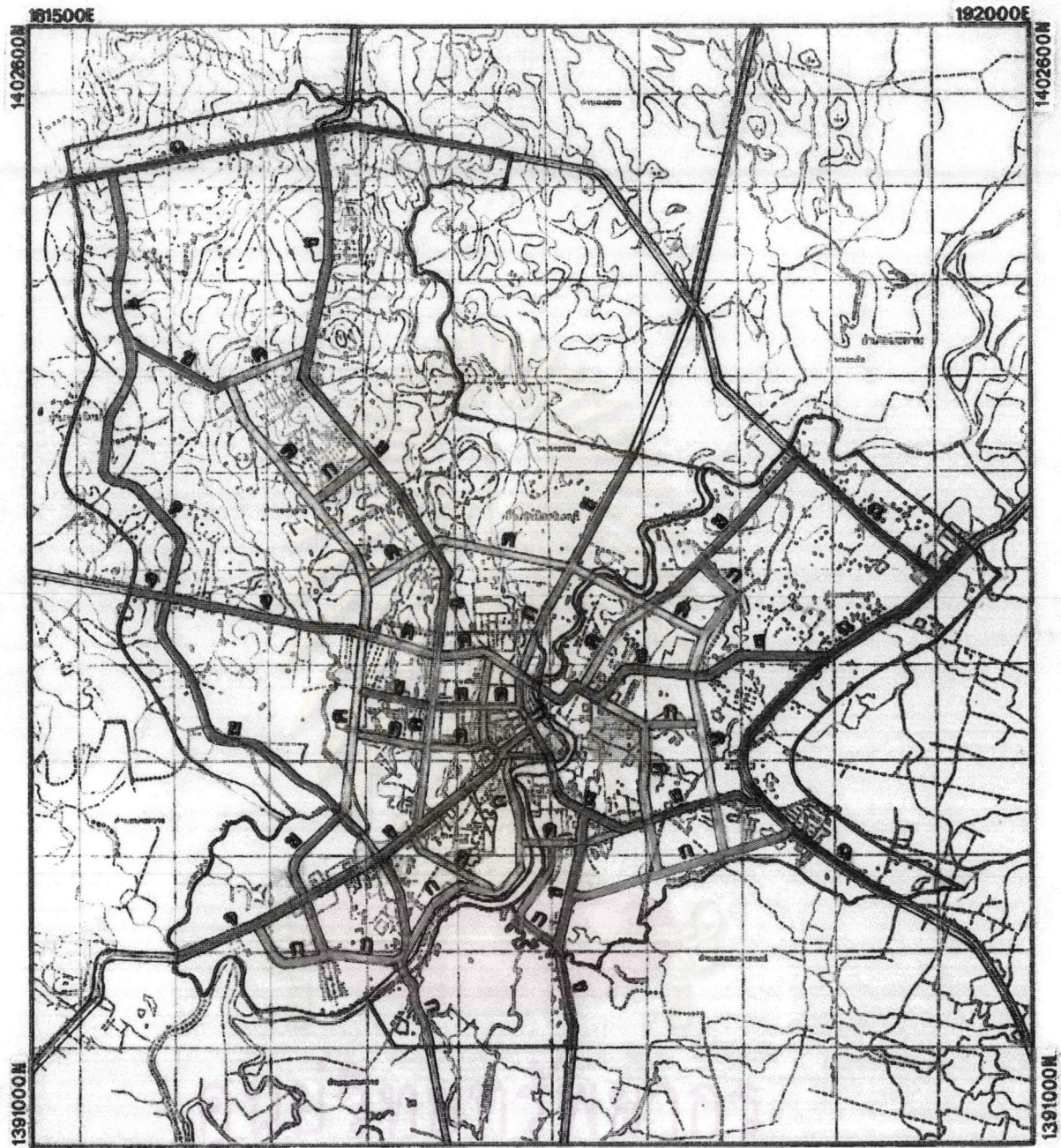


แผนที่  
**6.5**

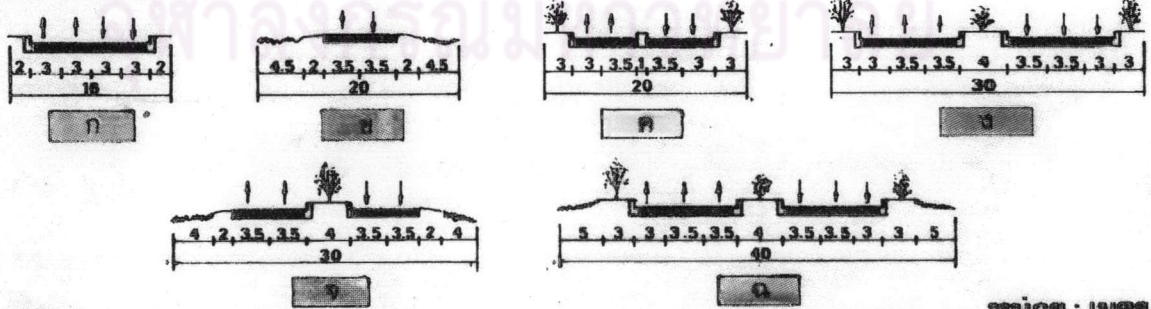
แสดง

การใช้ที่ดินในอนาคต พ.ศ. 2549

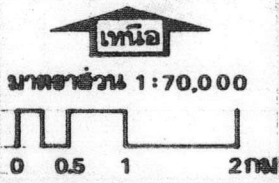
แนวทางการพัฒนาเมืองจันทบุรี



สัญลักษณ์



หน่วย : เมตร



แผนที่	แสดง	โครงการระบบคมนาคมและขนส่ง
<b>6.6</b>		
<b>แนวทางการพัฒนาเมืองจันทบุรี</b>		

ถนนสายหลัก เป็นถนนที่รับการจราจรจากถนนสายประธานเพื่อกระจายไปสู่ถนนสายรอง ถนนเหล่านี้จะมีปริมาณการจราจรผ่านเมืองรวมอยู่ด้วย เป็นถนนที่ใช้ในการเชื่อมต่อส่วนต่าง ๆ ของเมืองเข้าด้วยกัน ถนนประเภทนี้มีขนาดเขตทาง 20.00 เมตร ได้แก่ ถนนเลียบริมแม่น้ำ ถนนท่าแฉลบ ถนนเทศบาล 3 และถนนท่าหลวง เป็นต้น

ถนนสายรอง เป็นถนนที่รับการจราจรจากถนนสายหลักกระจายการเข้า-ออกย่านที่อยู่อาศัยและย่านพาณิชยกรรม ใช้เป็นถนนที่ให้การบริการเฉพาะในแต่ละย่าน ถนนประเภทนี้มีขนาดเขตทาง 12.00 เมตร ได้แก่ ถนนเบญจมาชุนธิศ ถนนชวนะอุทิศ เป็นต้น

ส่วนถนนสายย่อย เป็นถนนที่เน้นการจราจรระยะใกล้ ส่วนใหญ่เป็นถนนหรือซอยที่ใช้เข้า - ออก อาคารหรือกลุ่มอาคารให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ได้โดยสะดวก ถนนประเภทนี้ คือ ถนนเดิมที่มีอยู่แล้ว หรือถนนตัดใหม่

โครงการการใช้ที่ดินที่เสนอนี้มีข้อแตกต่างจากผังเมืองรวมจังหวัดบุรีรัมย์ 2549 (ไปรคกษนที่หมายเลข 6.3, 6.4, 6.5 และ 6.6 ประกอบ) ในส่วนที่สำคัญ ๆ ดังนี้

#### ก. การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน

ก.1 มีการกำหนดเขตการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย น้อยกว่าผังเมืองรวมจังหวัดบุรีรัมย์ เพื่อที่จะพยายามรักษาพื้นที่เกษตรไว้ให้ไ้มากที่สุด และให้ใกล้เคียงกับค่าประมาณการการใช้ที่ดินประเภทนี้

ก.2 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมได้กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมแปรรูปทางการเกษตรเพิ่มเติมเพื่อเป็นฐานรองรับแรงงานในอนาคตโดยกำหนดไว้ห่างจากตัวเมืองและแหล่งน้ำธรรมชาติที่สำคัญคือ แม่น้ำจังหวัดบุรีรัมย์ มากกว่า 2 กิโลเมตร เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหามลภาวะที่จะตามมาและอยู่ในทำเลที่เหมาะสมคืออยู่ใกล้กลางกลางการเกษตรบริเวณสามแยกศาลาปากแขวง

ก.3 การใช้ที่ดินของโครงการศูนย์ราชการใหม่ที่ถนนท่าฉลบก ได้กำหนดความขนาดของการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนั้นและคาดว่าจะไม่สามารถพัฒนาได้เต็มพื้นที่ตามโครงการทั้งหมดในระยะ 10 ปีเศษ จึงกำหนดให้มีขนาดเล็กกว่าของผังเมืองรวม

ก.4 พื้นที่เฉพาะใดแก่พื้นที่ของค่ายทหารไม่ได้นำมาพิจารณา ส่วนพื้นที่เมืองโบราณจำเป็นต้องสงวนไว้เพื่อให้หน่วยศิลปากรที่ 5 ฉะเชิงเทรา ทำการศึกษาและวางแผนพัฒนาต่อไป

#### ข. โครงการระบบการคมนาคมและขนส่ง

ข.1 เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีขนาดใหญ่กว่าผังเมืองรวม ดังนั้นเพื่อให้เกิดความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่สุขาภิบาลจันทนิมิตและสุขาภิบาลพลับพลาณาราชณ์ ได้เสนอถนนโครงการเชื่อมต่อกับถนนโคกของหมู่บ้านไชยขันธุ์ ในเขตสุขาภิบาลพลับพลาณาราชณ์เลียบเมืองโบราณผ่านค่าน้ำโคกของสุขาภิบาลจันทนิมิต ถึงค่าน้ำโคกของวัดอ่างหิน เพื่อให้เชื่อมต่อกับถนนโครงการที่เลียบค่าน้ำตะวันตกของโครงการศูนย์ราชการใหม่

ข.2 ถนนจันทคามวิถีนั้นมีขนาดแคบสองข้างทางมีอาคารหนาแน่น จึงขยายได้ยากและมีเส้นทางคดเคี้ยวไม่เหมาะสมที่จะเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลัก จึงเสนอให้ใช้เส้นทางสายใหม่เชื่อมต่อกับวัดอ่างหินเลียบโครงการศูนย์ราชการ ค่าน้ำตะวันตกของเขตเทศบาลฯ เชื่อมต่อพื้นที่ค่าน้ำข้างค้วยถนนโครงการที่ทะลุออกที่สามแยกค่าน้ำตะวันตกของวัดสุทธาวารีถึงถนนสุขุมวิท ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นเส้นทางคมนาคมและขนส่งสายหลักเคียงเมืองที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทเข้าด้วยกันค่าน้ำตะวันตกของเมืองได้ ถนนเส้นนี้จะทำหน้าที่เป็นถนนวงแหวนรอบที่ 3

ข.3 เพื่อที่จะรักษาพื้นที่เกษตรบริเวณค่าน้ำเหนือของชุมชนไว้ให้มากที่สุดได้เสนอให้สร้างถนนเชื่อมต่อกันระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 317 ที่โค้งสนามเป้าเลียบค่าน้ำเหนือของค่ายทหารไปตามถนนเก่าข้ามแม่น้ำจันทบุรี ทางค่าน้ำโคกของฝ่ายชางจากนั้นเลาะตามแนวเขตโรงเรียนดาซาลทางค่าน้ำเหนือและตะวันออกมาทางทิศใต้ผ่านถนนริมน้ำ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3154 บรรจบกับถนนวงแหวนรอบที่ 3 ใน

### เขตตำบลคลองนารายณ์

ข.4 จากสามแยกถนนจันทคามวิถีกับถนนท่าผลิบได้เสนอถนนตัดใหม่เลียบเขตเทศบาลผ่านโรงฆ่าสัตว์ วิทยาลัยนาฏศิลป์จันทบุรีไปบรรจบกับถนนพระยาครึ่ง และเข้าเส้นทางถนนโครงการของผังเมืองรวมฯ จะโค่นนวงแหวนรอบที่ 2 และอยู่ในความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองจันทบุรีทั้งหมด

### ง. ข้อกำหนดการใช้ที่ดินและมาตรการสนับสนุน

โครงการการใช้ที่ดินดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นความพยายามในการแก้ไขปัญหาคือเป็นอยู่และอาจเกิดขึ้นตามมาในอนาคต โดยใช้วิธีการทางผังเมืองมาใช้เป็นเครื่องมือ กล่าวคือ โดแบ่งแยกการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ให้เป็นไปตามความต้องการของประชาชน แนวนโยบายของรัฐ และหลักวิชาการประกอบกัน

อย่างไรก็ตามเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน สมควรที่จะกำหนดข้อกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไปนี้

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) กำจัดมูลฝอย

2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและ

สาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

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

(5) กิจการมูลฝอย

3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

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

(5) ไซโลเก็บผลผลิตผลการเกษตร

(6) สุสานหรือฌาปนสถาน

(7) กิจการมูลฝอย

4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (3) สุสานหรือฌาปนสถาน

5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน) ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้าเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การสาธารณูปโภคและการสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

- (2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (4) สุสานหรือฌาปนสถาน

6. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรม หรือ

ประกอบอุตสาหกรรม

(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

7. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น

8. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น

9. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น

10. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น

11. ที่ดินประเภทพื้นที่เฉพาะ (สีขาว) ให้ใช้ประโยชน์เฉพาะเพื่อกิจการของรัฐหรือใช้ประโยชน์ตามที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น

ข้อกำหนดการใช้ที่ดินเป็นเพียงมาตรการหนึ่งในการแก้ไขปัญหา แต่ในทางปฏิบัติสามารถใช้มาตรการอื่นในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งสามารถหวังผลได้ เช่น มาตรการทางด้านกฎหมาย ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505 และพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518 เป็นต้น มาตรการทางด้านภาษีทั้งมาตรการสนับสนุนและไม่สนับสนุน และมาตรการที่ส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือจากเอกชน