

## บทที่ 6

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปการศึกษา

จากการศึกษาและวิเคราะห์การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม สามารถแบ่งได้เป็น 3 โซนดังนี้ (ดูแผนที่ที่ 6.1)

โซนที่ 1 ย่านที่พักอาศัยชุมชนดั้งเดิม และบริเวณศูนย์ราชการ ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของถนนเมืองเก่าตั้งแต่ วัดพลับ จนถึงถนนสุขประยูร เป็นที่ตั้งของตลาดสดเทศบาล 1 และบริเวณศูนย์ราชการของอำเภอพนัสนิคม

โซนที่ 2 ย่านที่พักอาศัยดั้งเดิมและย่านพาณิชยกรรมแห่งใหม่ ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนศรีบุญชู เป็นชุมชนดั้งเดิมรอบบริเวณวัดพิมพิฒมาราม วัดกลางทุมมาวาส และวัดโรมันคาทอลิก และมีการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชยกรรมแห่งใหม่ขึ้นมาก็คือ ตลาดสดเทศบาล 2 และ 3

โซนที่ 3 ย่านที่พักอาศัยใหม่ บริเวณทางด้านทิศใต้ของ ถนนเมืองเก่า และทิศตะวันออกของถนนศรีบุญชู เป็นย่านที่อยู่อาศัยใหญ่ ของเทศบาลเมืองพนัสนิคม ซึ่งขยายมาจากริมถนนเมืองเก่า และถนนศรีบุญชู

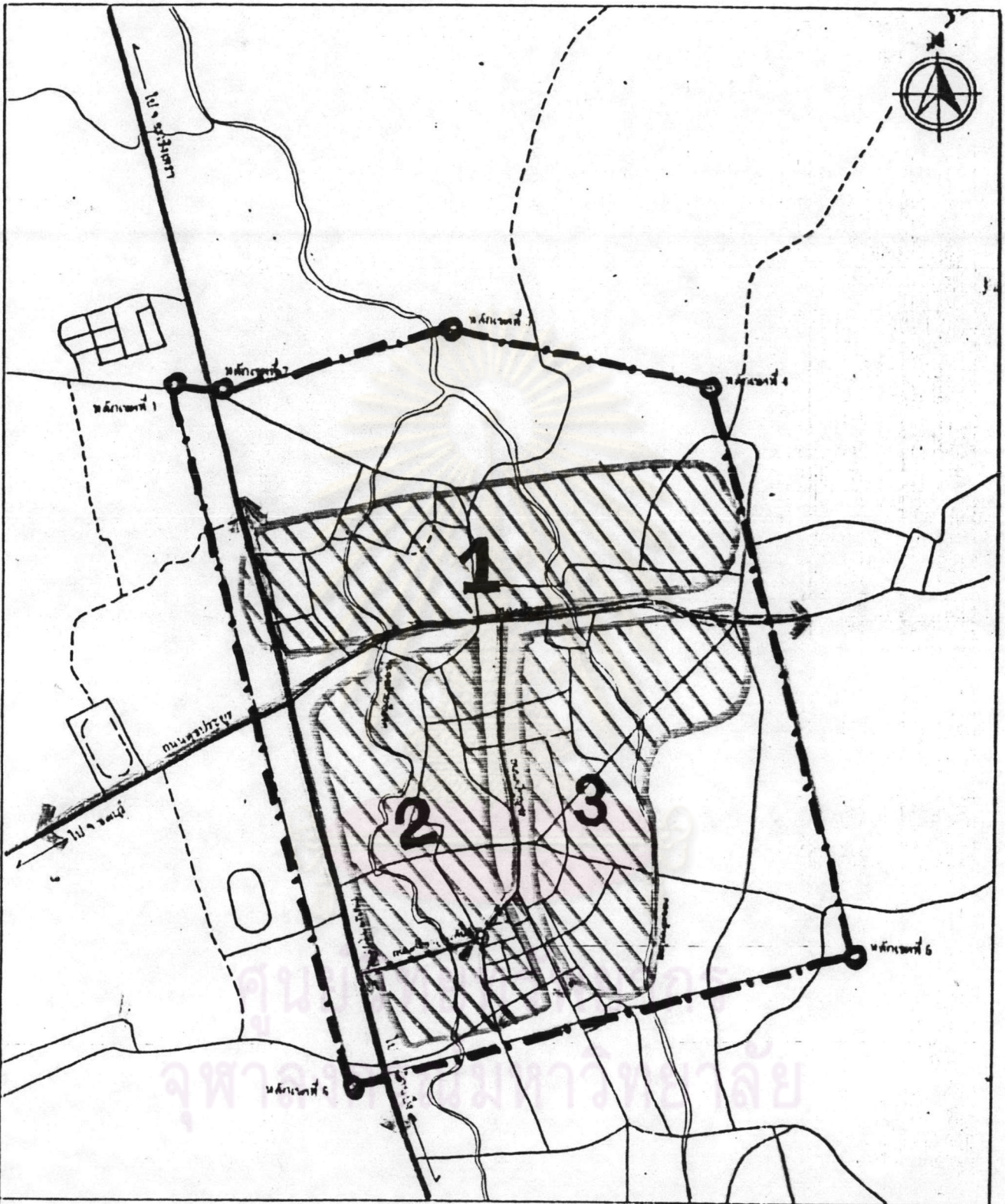
#### 6.2 ลักษณะของอาคารที่อยู่อาศัย

โซนที่ 1 ลักษณะของอาคารเป็นเรือนแถวไม้ 2 ชั้น ชั้นล่างประกอบการค้า ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ในบริเวณตลาดสดเทศบาล 1 และติดถนนเมืองเก่า ส่วนศูนย์ราชการจะเป็นอาคารตึก 2 ชั้น

โซนที่ 2 ลักษณะของอาคารเป็นเรือนแถวไม้ 2 ชั้น บริเวณถนนเมืองเก่า และถนนศรีบุญชู เป็นบ้านไม้ 2 ชั้น บริเวณวัดพิมพิฒมาราม, วัดกลางทุมมาวาส และวัดโรมันคาทอลิก ส่วนบริเวณตลาดสดเทศบาล 2 และ 3 เป็นตึกแถว 2 ชั้น ทั้งหมด

โซนที่ 3 ลักษณะของอาคารเป็นเรือนแถวไม้ 2 ชั้น บริเวณติดถนนเมืองเก่า และถนนศรีบุญชู และถัดจากนั้นออกมาจะเป็นตึกแถว 2 ชั้น กับบ้านตึกชั้นเดียว และบ้านตึก 2 ชั้น





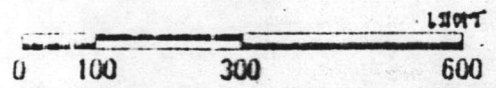
สัญลักษณ์

- ถนนชั้นแรก
- - - ถนนชั้นรอง
- ~ หนอง
- อนุสาวรีย์

แผนที่เทศบาลเมืองพญาศรีนคร

แผนที่: RESIDENTIAL ZONE ปางปราง

มาตราส่วน 1 : 10000





### 6.3 ภาพรวมในอนาคต

พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงที่สุดในการขยายพื้นที่ของเทศบาลเมือง พนัสนิคม ก็คือพื้นที่ทางด้านทิศใต้ เนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นที่สูง อยู่ที่เส้นความสูงที่ 9 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง มีโครงข่ายคมนาคมเข้าถึงสะดวก อยู่ใกล้ตลาดสด, ย่านพาณิชยกรรม, สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสนามกีฬา ไม่ต้องลงทุนเรื่องน้ำประปา การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากพื้นที่ตั้งอยู่ระหว่างคลองห้วยน้อย และคลองห้วยอีแซก (ดูแผนที่ที่ 6.2)

พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในลำดับที่ 2 ได้แก่พื้นที่ทางด้านทิศตะวันตก เนื่องจากอยู่ใกล้ตลาดสด, ย่านพาณิชยกรรม สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสนามกีฬา แต่ต้องลงทุนในด้านโครงข่ายคมนาคม การบำบัดน้ำเสีย การป้องกันน้ำท่วม

### 6.4 ข้อเสนอแนะ

ก. การปกครอง ควรมีการปรับปรุงเขตเทศบาลเสียใหม่ โดยขยายออกไปทางด้านทิศใต้ และทิศตะวันตก เพื่อให้เทศบาลได้ทุนบำรุงท้องถิ่นตามกฎหมาย และเพื่อการบริหารกิจการของเทศบาล

ข. การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน โดยการวางผังเมือง และควรได้รับการควบคุมให้เป็นไปตามแผนผังเมืองอย่างเข้มงวด โดยเฉพาะที่สีเหลือง และสีเขียว ควรห้ามมีโรงงานอุตสาหกรรมหนักอย่างเด็ดขาด เพื่อเทศบาลเมืองพนัสนิคม จะได้เป็นเมืองที่น่าอยู่อาศัย

ค. ราคาที่ดิน เนื่องจากที่ดินบริเวณศูนย์กลางของเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีราคาสูงมาก และที่ดินมีจำนวนจำกัด แต่ลักษณะอาคารของศูนย์กลางเทศบาลเมืองพนัสนิคมเป็นแบบเรือนแถวไม้ สองชั้น และบ้านไม้สองชั้น ดังนั้นควรจัดลักษณะอาคารเสียใหม่ โดยเป็นแบบที่อยู่อาศัยประเภทหลายครอบครัวอยู่ในอาคารเดียว (MULTIPLE FAMILY) เป็นที่อยู่อาศัยที่ได้คำตอบแทนจากการใช้ที่ดินสูงกว่าแบบอาคารครอบครัวเดียว ฉะนั้น แบบหลายครอบครัวจึงสามารถสู้กับราคาที่ดินที่สูงกว่าได้ การจัดตัวเองจะจัดเข้าไปใกล้กับย่านการค้า และธุรกิจของเมือง

ง. โครงข่ายคมนาคม ในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม ควรมีการเพิ่มโครงข่ายถนนบริเวณด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออกของเทศบาลเพื่อที่จะให้พื้นที่บริเวณนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย



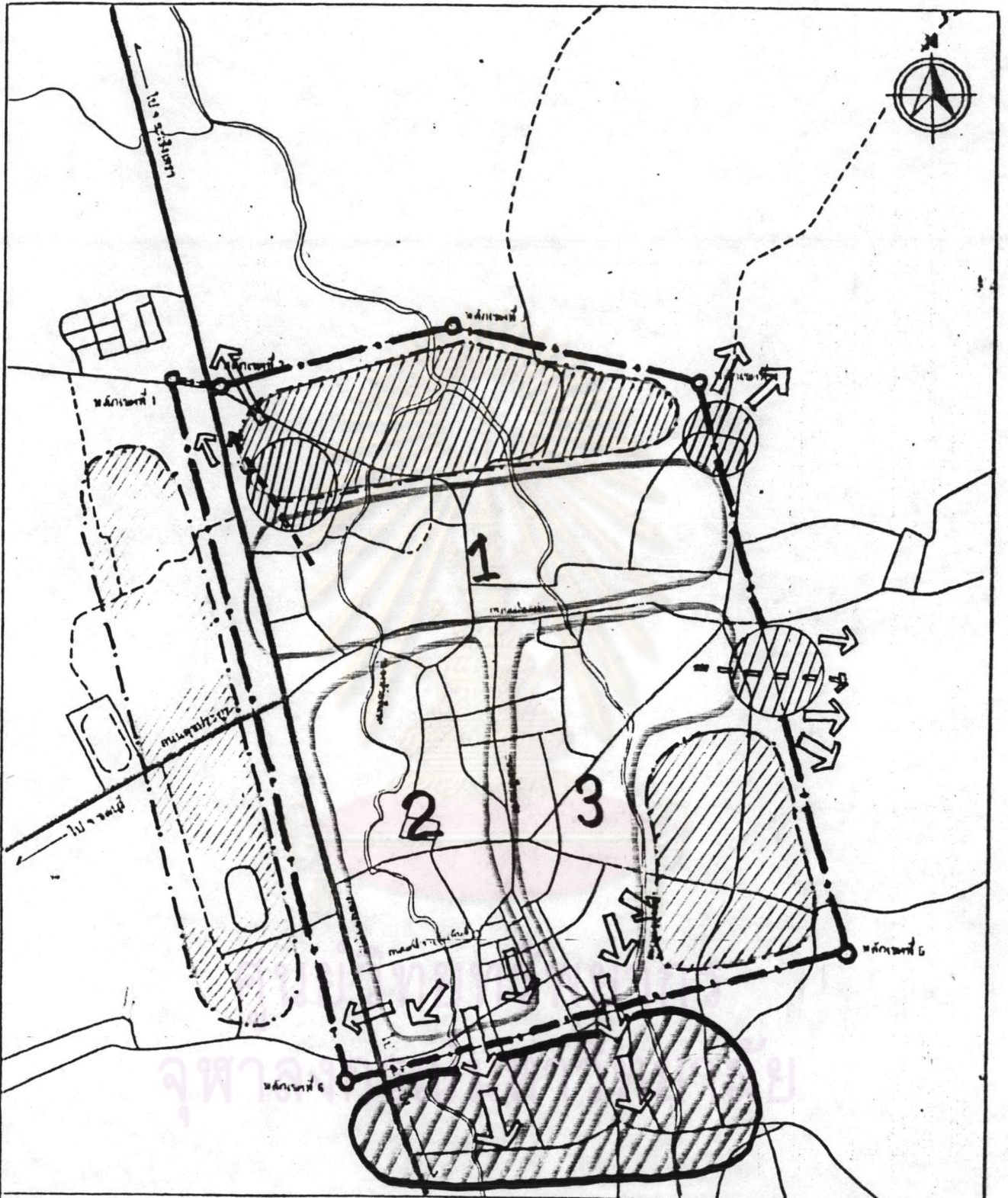
จ. ที่ว่างยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ ในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีที่ว่างยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นจำนวนมาก ในบริเวณพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออก และทางด้านทิศเหนือ ควรมีแนวทางในการ พัฒนา ดังนี้

- ที่ว่างทางด้านทิศตะวันออก ควรมีการปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมและการเข้าถึง การป้องกันน้ำท่วม พื้นที่ดังกล่าวก็จะมีศักยภาพที่สูงขึ้นเมื่อมีการปรับปรุงแล้ว

- ที่ว่างทางด้านทิศเหนือ ซึ่งเป็นที่ของราชพัสดุ ควรจะมีการปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม การป้องกันน้ำท่วม เมื่อมีการพัฒนาแล้วก็จะทำให้พื้นที่ทางด้านทิศเหนือมีศักยภาพสูง และเมื่อเป็นที่ของรัฐ รัฐควรจะมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการก่อสร้างที่พักอาศัย สำหรับแรงงานในเขตนี้โดยเน้นอาคารที่ก่อสร้าง ควรจะเป็นลักษณะสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ กับผู้รายได้ปานกลาง เพื่อที่แรงงานเหล่านี้จะได้มีกำลังซื้อ

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





- สัญลักษณ์
- ถนน
  - - - ถนนที่เสนอ
  - ~ แม่น้ำ
  - สถานี

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แผนที่: TREND.

มาตราส่วน 1 : 10000

