

บทที่ 5

ศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

5.1 ศักยภาพด้านที่อยู่อาศัยของเทศบาลเมืองพนัสนิคม

จากการศึกษาและวิเคราะห์เทศบาลเมืองพนัสนิคมจะพบศักยภาพของเทศบาลดังต่อไปนี้

5.1.1 ด้านกายภาพ

ก. สภาพพื้นที่ เทศบาลเมืองพนัสนิคมเป็นที่ราบลุ่มโยทั่วไป มีลักษณะมาจากทิศใต้ลงไปทางทิศเหนือ ระดับความสูงห่างกันประมาณ 0.6 เมตร ทุก ๆ หนึ่งกิโลเมตร ลักษณะดินเป็นดินเหนียวผสมดินร่วน มีความสามารถในการดูดซึมน้ำฝนได้ดี (ดูแผนที่ที่ 5.1)

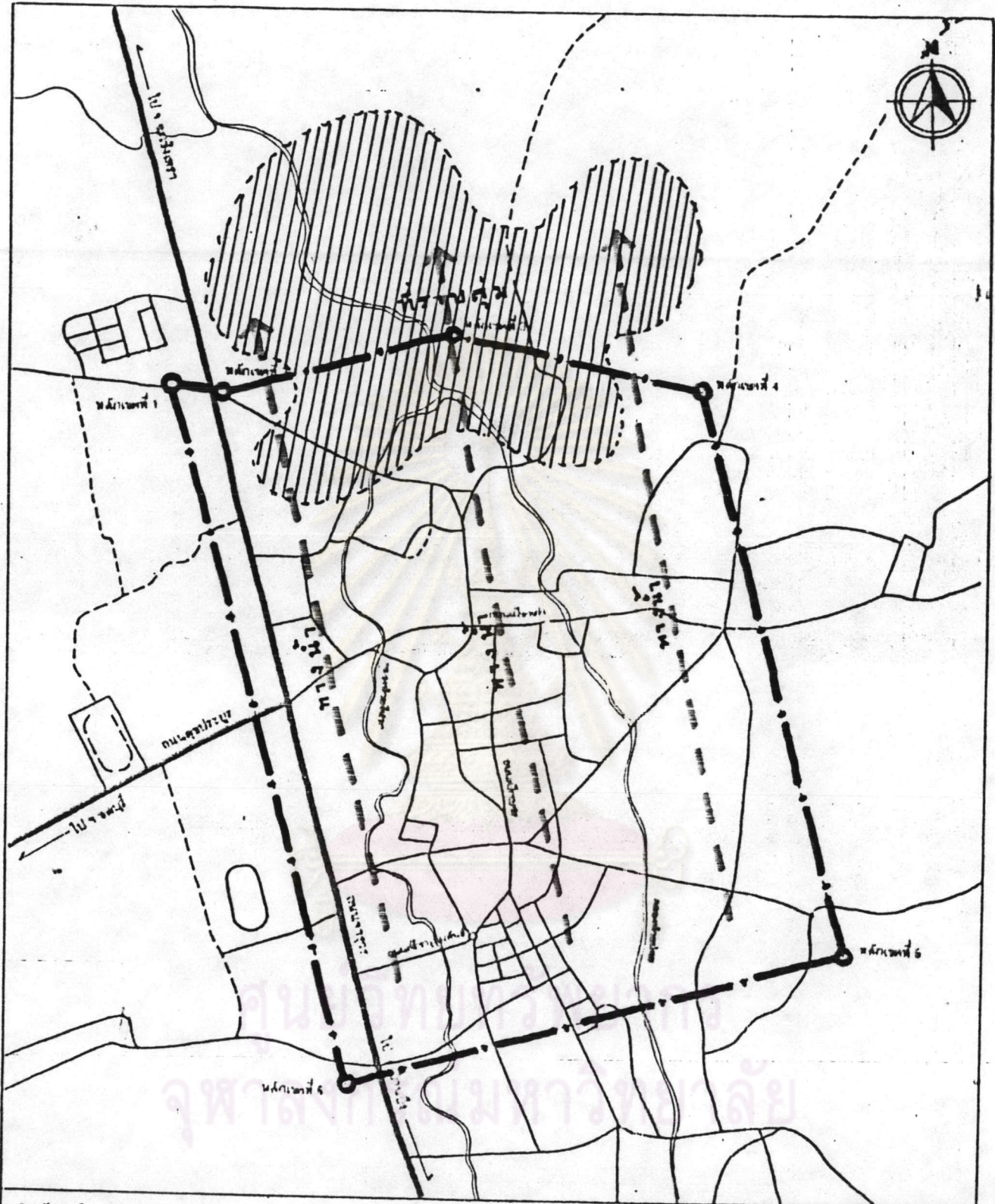
จากการศึกษาจะพบว่าที่ดินทางด้านทิศใต้มีศักยภาพสูงสุด รองลงมาได้แก่ที่ดินทางด้านทิศตะวันออก และทิศตะวันตก ส่วนทางด้านทิศเหนือมีศักยภาพน้อยที่สุดเนื่องจากเป็นที่รับน้ำ

ข. การเข้าถึง ภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีถนนที่สำคัญดังนี้ คือ ถนนสุขประยูร ถนนเมืองเก่า ถนนศรีบุญชู และถนนศรีจรัสสัมพันธ์ เป็นโครงการขยายการคมนาคมทั่วทั้งเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม (ดูแผนที่ที่ 5.2)

จากการศึกษาจะพบว่าโครงข่ายคมนาคมจะหนาแน่นมากบริเวณด้านทิศใต้ของเทศบาลจนถึง ถนนเมืองเก่า จึงสรุปได้ว่าทางทิศใต้มีศักยภาพในการเข้าถึงสูง รองลงมาได้แก่ทางทิศตะวันตก และทิศตะวันออก ส่วนทางด้านทิศเหนือโครงข่ายการคมนาคมมีน้อย ศักยภาพในการเข้าถึงจึงต่ำสุด

ค. พื้นที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์ ภายในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีพื้นที่ว่างทางด้านทิศตะวันออกบริเวณถนนเขียนชื่อ และทิศบริเวณด้านทิศเหนือมาก (ดูแผนที่ที่ 5.3)

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ว่างทางด้านทิศตะวันออก มีศักยภาพสูงมาก รองลงมาได้แก่พื้นที่ทางทิศเหนือ

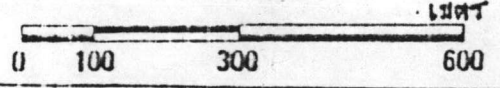


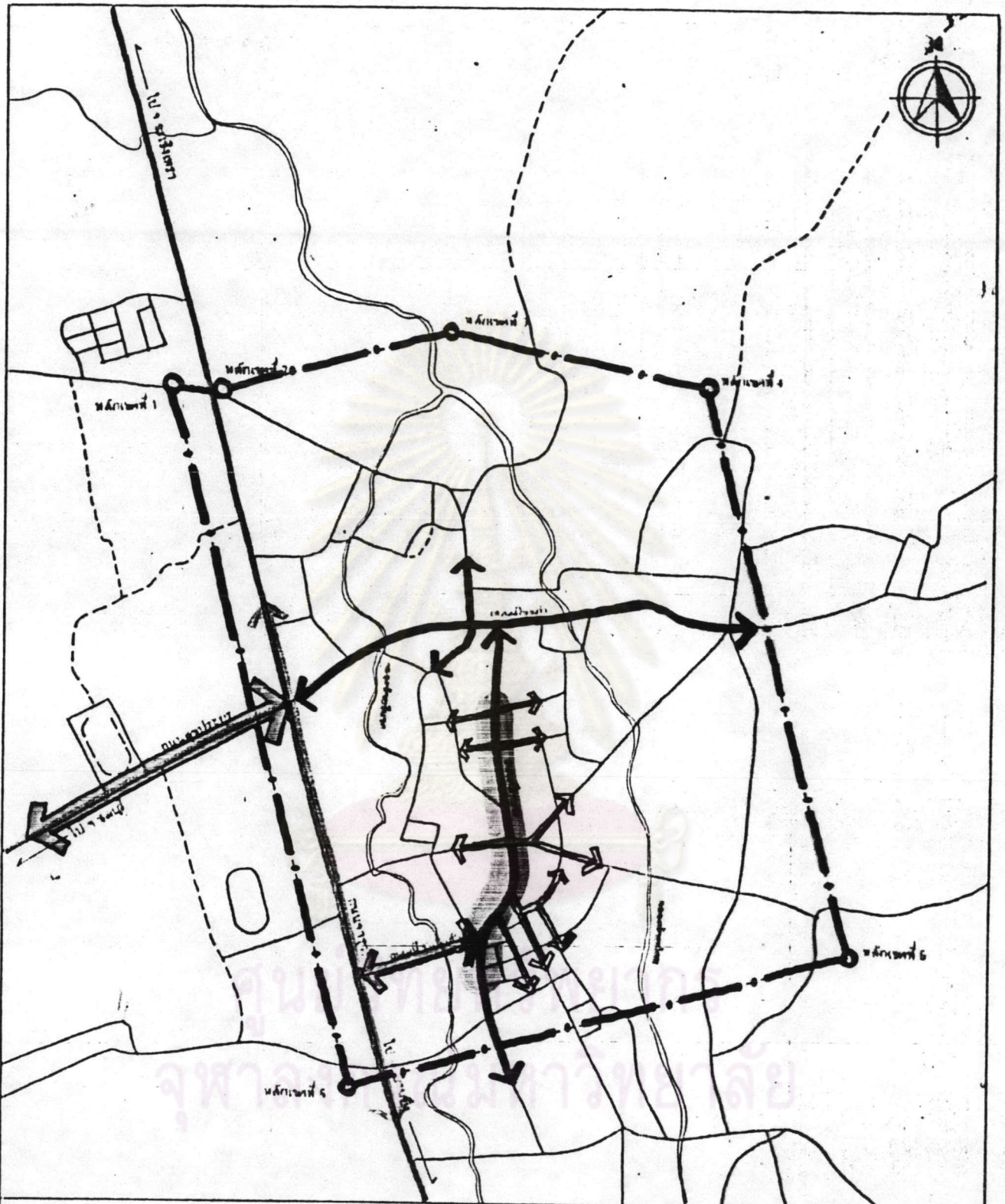
- สัญลักษณ์
- ถนนชั้น ๑
 - - - ถนนชั้น ๒
 - ~ แม่น้ำ
 - เขตเทศบาล

แผนที่เทศบาลเมืองพินันนิคม

แผนที่: ศักยภาพ - ที่ราบสูง

มาตราส่วน 1 : 10000



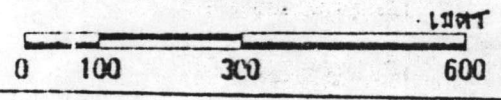


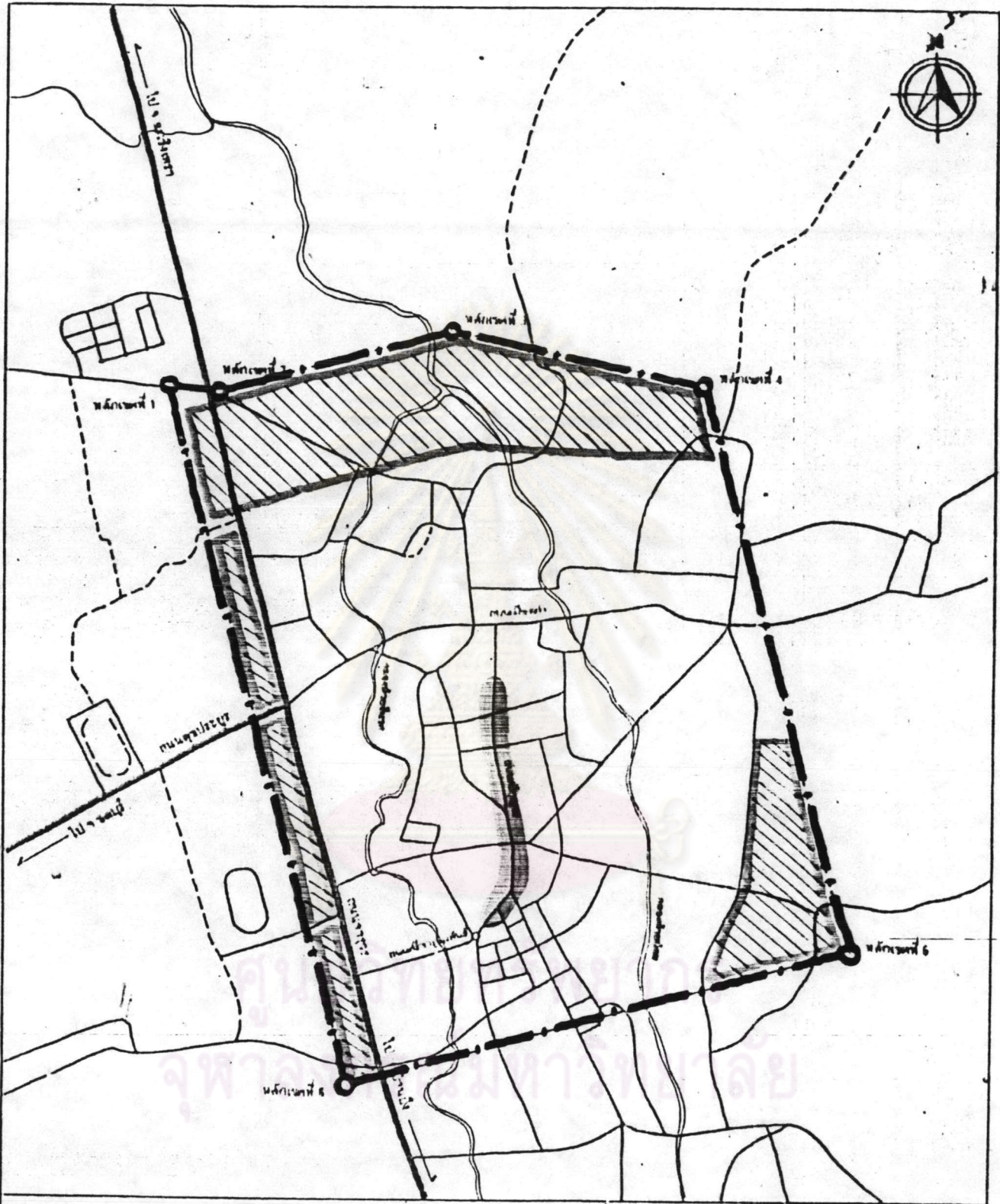
- สัญลักษณ์
- ถนน
 - - - ถนนดิน
 - ~ หนอง
 - สถานี

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แผนที่: การเข้านิคม

มาตราส่วน 1 : 10000



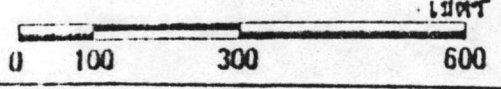


- สัญลักษณ์
- ถนนเส้นดำ
 - - - ถนนเส้นขาว
 - ~ หนอง
 - เขตเทศบาล

แผนที่เทศบาลเมืองพินัสนิคม

แผนที่ที่วางที่ ยังไม่เคยใช้ประโยชน์

มาตราส่วน 1 : 10000



5.1.2 ด้านโครงสร้างพื้นฐาน

ก. พื้นที่บริการ

- ไฟฟ้า ครอบคลุมทั่วเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม

- ประปา ให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม แต่จะมีปัญหาในฤดูแล้งเนื่องจากแหล่งน้ำมีน้อย ทำให้ขาดแคลนน้ำ และน้ำมีความสกปรกสูง ซึ่งปัจจุบันทางจังหวัดชลบุรีโดยกรมประธาณได้ดำเนินการก่อสร้างอ่างเก็บน้ำคลองหลวง ซึ่งเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ก็จะทำให้มีน้ำประปาเพียงพอแก่ความต้องการของประชาชนในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคมและจังหวัดชลบุรี

ข. สิ่งแวดล้อม

- การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล มีพื้นที่สำหรับทิ้งขยะมูลฝอย 19 ไร่ 2 งาน ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวส่วนหนึ่งได้สร้างเป็นบ่อหมักสิ่งปฏิกูล จำนวน 28 บ่อ ความจุบ่อละ 4 ลูกบาศก์เมตร และสร้างบ้านพักสำหรับคนงานดูแลสถานที่กำจัดขยะ จำนวน 1 หลัง นอกจากนี้ได้ขุดบ่อน้ำขนาดใหญ่ไว้ในที่ดังกล่าว เพื่อใช้ในการดับเพลิงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ และล้างทำความสะอาดรถบรรทุกขยะ รถดูดสิ่งปฏิกูล ฯลฯ

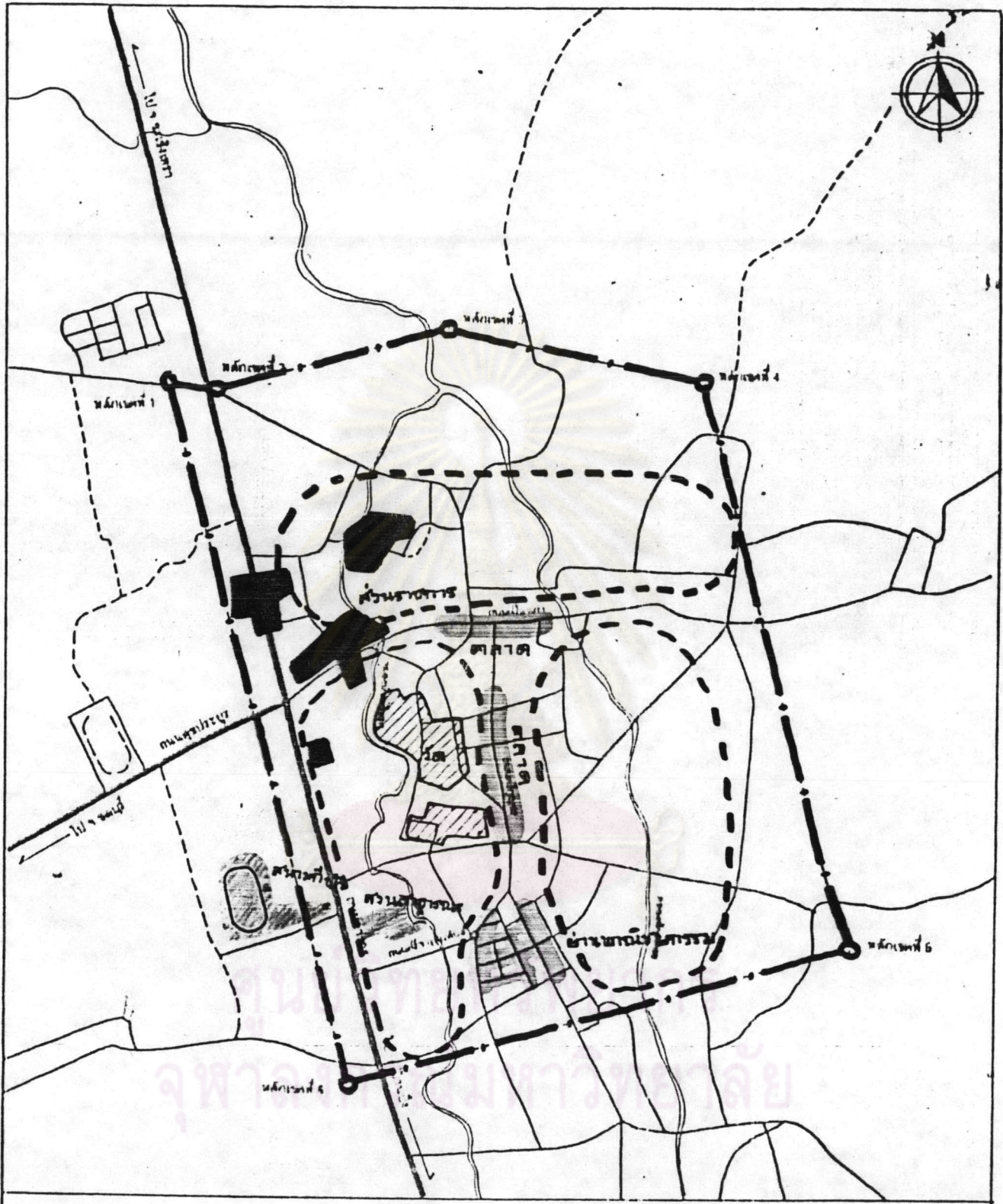
- การบำบัดน้ำเสีย เทศบาลเมืองพนัสนิคม มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย 2 ระบบ คือ ระบบคลองวงเวียน และระบบออกซิเดชันพอนด์ โดยปัจจุบัน เทศบาลสามารถบำบัดน้ำเสียได้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดภายในเขตเทศบาลแล้ว

- การป้องกันน้ำท่วม ในปัจจุบันเทศบาลเมือง พนัสนิคมกำลังดำเนินการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ในคลองห้วยน้อย และคลองห้วยอีแซก เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จก็จะป้องกันน้ำท่วมในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคมได้

จากการศึกษาและวิเคราะห์จะพบว่าศักยภาพของสิ่งแวดล้อม ในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคมนั้นดีมากที่สุดสำหรับที่พักอาศัยเนื่องจากเทศบาลเมืองพนัสนิคมได้รับรางวัลที่ 1 ในการประกวดการรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยการจัดของกรมการปกครองและสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย 3 ปีซ้อน คือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 - 2534 ของเทศบาล ประเภท ข

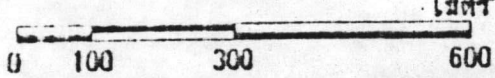
ค. ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งแหล่งบริการกับระยะทางจากที่พักอาศัย (ดูแผนที่ที่

5.4)



- สัญลักษณ์
- ถนน
 - - - - - ถนนเส้นขอบ
 - ~ ~ ~ ~ ~ แม่น้ำ
 - จุดที่

แผนที่เทศบาลเมืองพนมเปญ
 แผนที่: ความสัมพันธ์ ที่นักกีฬา ๒-บริการ
 มาตราส่วน 1 : 10000



- ตลาดสด, ย่านพาณิชยกรรม ในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม ตลาดสดเทศบาล 1 เป็นตลาดเก่าดั้งเดิมในอดีต ตั้งอยู่ทางด้านตรงกลางชุมชนทางด้านทิศเหนือ ขยายพาณิชยกรรมลงมาทางด้านทิศใต้ ตามถนนศรีบุญชูจนมาถึงตลาดสดเทศบาล 2 และ 3 อันเป็นย่านพาณิชยกรรมแห่งใหม่ ซึ่งให้บริการชุมชนทางด้านทิศใต้

ดังนั้นจะเห็นว่าตลาดสด และย่านพาณิชยกรรมตั้งอยู่ตรงใจกลางของเทศบาลให้บริการชุมชนในเขตเทศบาลอย่างทั่วถึง

- โรงเรียน ในเทศบาลเมืองพนัสนิคมมีโรงเรียนสังกัดเทศบาล จำนวน 3 โรงเรียน คือ โรงเรียนเทศบาล 1, โรงเรียนเทศบาล 2 และโรงเรียนเทศบาล 3 ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือ, ทิศใต้ และทิศตะวันออกตามลำดับ และมีโรงเรียนสังกัดเอกชน 2 โรงเรียน คือ โรงเรียนวัฒนาอนุศาสตร์ และโรงเรียนบุญญวิทยาการ ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของเทศบาล และทางด้านทิศตะวันตกมีโรงเรียนพนัสพิทยาคารและโรงเรียนพนัสศึกษาลัย ตั้งอยู่แต่เป็นนอกเขตเทศบาล

จากการศึกษาและวิเคราะห์พบว่าโรงเรียนในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคมกระจายอยู่ทั่วทั้งเขตเทศบาลและให้บริการอย่างทั่วถึงและระยะทางไม่ไกล

- แหล่งงาน จากการศึกษาและวิเคราะห์ระบบชุมชนภายในจังหวัดชลบุรี พบว่าเทศบาลเมืองพนัสนิคมเป็นศูนย์กลางชุมชนอันดับที่ 2 โดยทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและบริการ ตลอดจนเป็นตลาดกลางทางการเกษตร และเครื่องจักรกลของพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบในอำเภอเมืองพนัสนิคม อำเภอพานทอง อำเภอปอทอง และพื้นที่บางส่วนในจังหวัดฉะเชิงเทรา จากการศึกษาค้นคว้าจะพบว่าในระยะรัศมี 25 กิโลเมตร รอบเทศบาลเมืองพนัสนิคม จะเป็นชุมชนศูนย์กลางอุตสาหกรรม ดังนี้

1. ทางด้านทิศเหนือ มีเมืองฉะเชิงเทรา ซึ่งมีอุตสาหกรรมไหมผิง และโรงงานอุตสาหกรรมสิ่งทอบนถนนสายฉะเชิงเทรา-พนมสารคาม

2. ทางด้านทิศตะวันออก มีเมืองแปลงยาวซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ที่ดี ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ใหญ่ มีโรงงานอุตสาหกรรมหลายประเภท เช่น โรงงานผลิตรถยนต์โตโยต้า ซึ่งย้ายฐานการผลิตมาจากประเทศญี่ปุ่น เป็นต้น

3. ทางด้านทิศใต้ มีเมืองท่าบุญมี ซึ่งทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมแปรรูปการเกษตร และเมืองบ้านบึง ซึ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมแปรรูปเกษตรที่สำคัญของจังหวัด

4. ทางด้านทิศตะวันตก มีโรงงานตอร์คฟองพ่น ซึ่งมียี่ห้อเสียงในด้านตอร์คฟองไปทั่วประเทศ ใช้แรงงานจำนวนมากและเมืองชลบุรี ซึ่งเป็นเมืองอุตสาหกรรมมีนิคมอุตสาหกรรมบางประกงตั้งอยู่ในพื้นที่

จะเห็นได้ว่าเทศบาลเมืองพนัสนิคมล้อมรอบไปด้วยเมืองศูนย์กลางอุตสาหกรรม โครงข่ายการคมนาคมที่จะไปเมืองอุตสาหกรรมต่าง ๆ ก็มีอย่างทั่วถึงและสะดวกสบาย ยกเว้นนิคมอุตสาหกรรม เกตเวย์ ซิตี้ ที่ตอนนี้กำลังก่อสร้างถนนสายพนัสนิคม-หัวถนนอยู่ เมืองก่อสร้างเสร็จแล้ว ถ้าทางอำเภอพนัสนิคมเปิดเส้นทางรถเมล์สาย พนัสนิคม-แปลงยาว ก็จะทำให้เทศบาลเมืองพนัสนิคมมีศักยภาพสูงในด้านที่พักอาศัย ของแรงงานทั้งหมดที่กล่าวมา

- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสนามกีฬา ตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มีเนื้อที่ทั้งหมด 41.5 ไร่ (บางส่วนอยู่นอกเขตพื้นที่เทศบาล)

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ทางด้านทิศใต้และทิศตะวันตก มีศักยภาพสูงในการใช้บริการสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสนามกีฬา

ง. ราคาที่ดิน ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินที่แพงที่สุดในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคมอยู่ติดถนนเมืองเก่า และติดถนนศรีบุญธรรมมีราคาประเมินที่ดิน ตารางวาละ 35,000 บาท (ไร่ละ 14 ล้านบาท) ที่ถูกที่สุดอยู่ทางทิศตะวันออกบริเวณถนนเขียนชื่อ ตารางวาละ 1,000 บาท (ไร่ละ 400,000 บาท) รองลงมาได้แก่ทางด้านทิศเหนือของเทศบาลราคาตารางวาละ 2,000 บาท (ไร่ละ 800,000 บาท)

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกของเทศบาลราคาที่ดินมีศักยภาพสูงที่สุดในการพัฒนาเป็นอยู่อาศัย รองลงมาได้แก่พื้นที่ทางด้านทิศเหนือ ทางด้านทิศใต้ และทางด้านทิศตะวันตกตามลำดับ

5.2 พื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

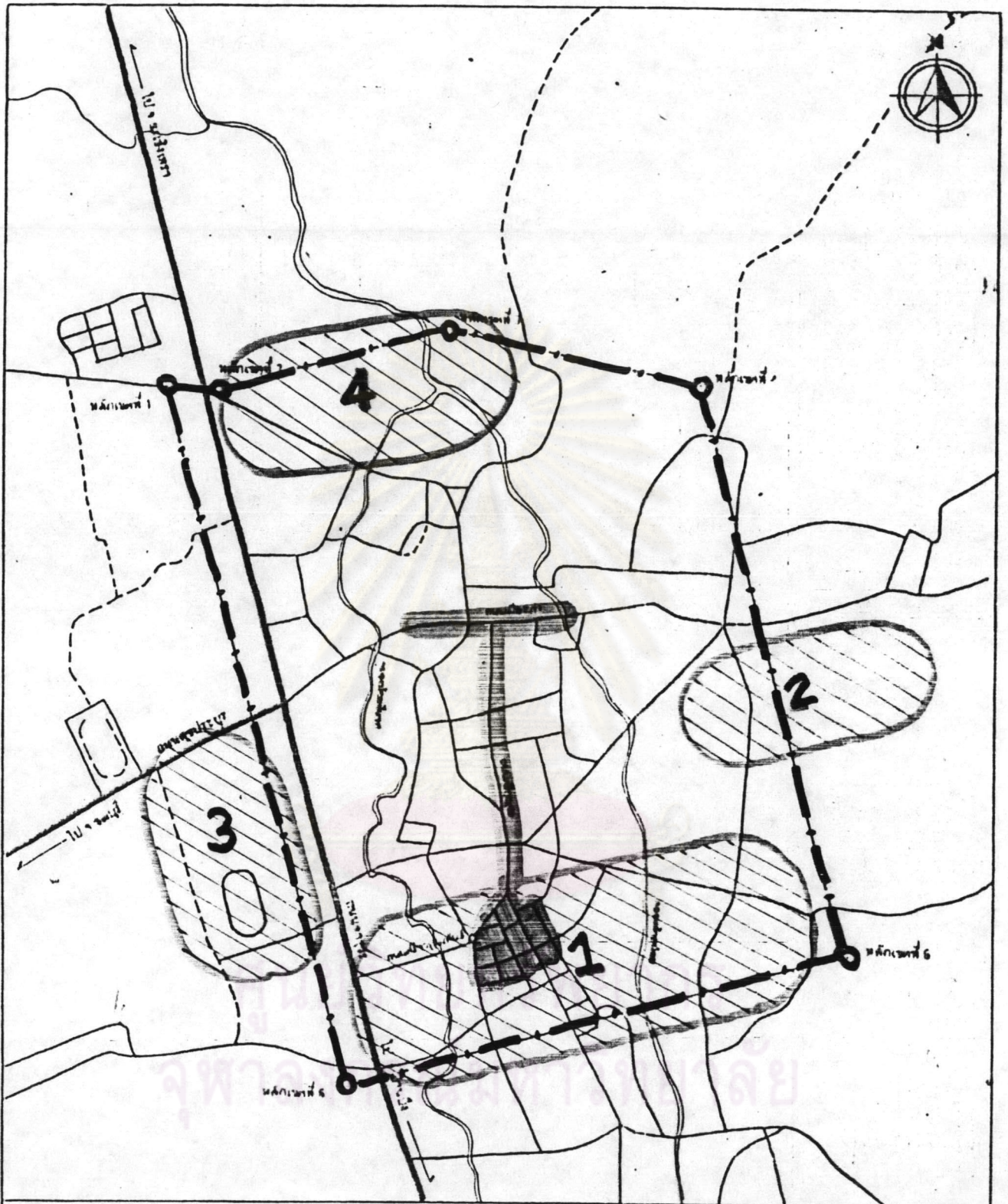
จากการศึกษาและวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินที่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองพนัสนิคม มากที่สุดตามลำดับดังนี้ (ดูแผนที่ที่ 5.5)

ลำดับที่ 1 พื้นที่ทางด้านทิศใต้เหมาะสมมากที่สุด เนื่องจากมีศักยภาพทางด้านสภาพพื้นที่ การเข้าถึง ตลาดสดและย่านพาณิชยกรรม สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสนามกีฬา

ลำดับที่ 2 พื้นที่ทางด้านทิศตะวันออก เนื่องจากมีศักยภาพทางด้านพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ สิ่งแวดล้อม และราคาที่ดินถูกที่สุด

ลำดับที่ 3 พื้นที่ทางด้านทิศตะวันตก เนื่องจากมีศักยภาพทางด้าน การเข้าถึง ตลาดสดและย่านพาณิชยกรรม

ลำดับที่ 4 พื้นที่ทางด้านทิศเหนือ เนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นแหล่งรับน้ำและเป็นที่ราชพัสดุ



สัญลักษณ์

- ถนน
- - - ถนนดินแดง
- ~ แม่น้ำ
- สถานี

แผนที่เทศบาลเมืองพนัสนิคม

แหล่ง: ศักยภาพที่ดินเทศบาล

มาตราส่วน 1 : 10000

