



บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด เทคนิค และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับวิวัฒนาการของเมือง และองค์ประกอบของเมือง

ก. วิวัฒนาการของเมือง

"คน" คือ สัตว์ที่มีสติปัญญาและความคิด สัญชาตญาณแห่งความหวาดระแวงภัย ทำให้คนต้องอยู่ร่วมกัน มีสมองเป็นศูนย์กลางความจำเพื่อบันทึกการเรียนรู้ มีปัญญาเสริมสร้างความคิดอ่านในการพัฒนาตนเองและเผ่าพันธุ์ ตลอดจนสามารถสื่อความเข้าใจ ความคิดของกันและกันด้วยคำพูดและกิริยาท่าทาง

การอยู่ร่วมกันของคนทำให้เกิดการ "ชุมนุม"

การชุมนุมกันของคนทำให้เกิด "ชุมชน" ชุมชนซึ่งเป็นสถานที่ชุมนุมของคนหรือกลุ่มคน เพื่อพึ่งพาอาศัยและแลกเปลี่ยนผลประโยชน์กันทั้งทางตรงและทางอ้อม ขนาดของชุมชนขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของคน หรือ "ประชากร" เทียบกับพื้นที่ภายใต้เขตอิทธิพลของกิจกรรมที่ชุมชนนั้น ๆ แผ่ไปถึง

ชุมชนสามารถสร้างเขตอิทธิพลออกไปเป็นพื้นที่โดยรอบ จนถึงขั้นที่สามารถมีอิทธิพลเหนือชุมชนอื่น ๆ หรือมีอิทธิพลต่อกันและกัน จนแยกกันไม่ออก อาจมีความรู้สึกแบ่งแยกและรวมกันอยู่ในตัวเอง ขนาดของชุมชนที่ใหญ่ขึ้นเรื่อย ๆ นี้ทำให้เกิด "เมือง"

เมืองซึ่งเป็นสถานที่ชุมชนขนาดใหญ่ขึ้นเอง ขนาดของพื้นที่และความหนาแน่นของประชากรมีส่วนทำให้การดำเนินชีวิต หรือการประกอบกิจกรรม มีความยุ่งยากและสับสนยิ่งขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดด้านอุปโภค บริโภค สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ก็ตามมาโครงสร้างหลักและการเติบโตของอาคารวัตถุเป็นไป得快ทั้งในด้านการพัฒนาและการเสื่อมโทรมในเวลาเดียวกัน ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีการควบคุมให้อยู่ในระเบียบทั้ง "คน" "วัตถุ" และ "กิจกรรมของคน" ให้อยู่ในระเบียบแบบแผน ด้วยเหตุนี้ "เมือง" จึงเป็นที่มาของคำว่า "การผังเมือง"

"การผังเมือง" จึงหมายถึง การจัดระเบียบแบบแผน แก้ปัญหานานาชนิดที่อุบัติขึ้นในเมือง เป็นการจัดระบบการอยู่ร่วมกันของมนุษย์ให้สัมพันธ์กับส่วนประกอบต่าง ๆ ทางด้านรูปวัตถุและภารกิจในชีวิตประจำวัน ได้แก่ การกินอยู่หลับนอน การทำงาน การติดต่อไปมาหาสู่กันอย่างมีระเบียบแบบแผน โดยอาศัยความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีเข้าช่วย การวางแผน

ดังกล่าวจึงหมายถึง "การวางผังเมือง" ซึ่งต้องคำนึงถึง ข้อมูลท้องถิ่น และปัญหาทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและคาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยมีภารกิจตั้งเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ที่แน่นอน เพื่อให้การวิเคราะห์เพื่อหาวิธีแก้ปัญหาเป็นไปอย่างถูกต้อง และเกิดผลดีที่ลุ่มแก่ชุมชนนั้น ๆ

การวางผังเมืองเป็นการกำหนดหรือแบ่งการใช้ที่ดินในชุมชนออกเป็นประเภทอื่นเป็นการจัดระเบียบการใช้ที่ดินและการใช้ประโยชน์ของอาคารในที่ดินเพื่อป้องกันสาธารณชนให้พ้นจากสิ่งรบกวนอันจะเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ความปลอดภัย ความสะอาด ความสวยงาม สิ่งแวดล้อม และโดยเฉพาะอย่างยิ่งความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน

ข. องค์ประกอบของเมือง

ในเมืองแต่ละเมืองจะประกอบไปด้วย "คนเมือง" ซึ่งหมายถึง ประชากรหรือคนของเมืองนั่นเอง มีการประกอบกิจกรรมดังต่อไปนี้

- การกินอยู่หลับนอน มักจะประกอบกิจกรรมประเภทนี้ในบริเวณที่พักอาศัย
- การทำงานเพื่อแลกเปลี่ยนอาหาร ที่อยู่ เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และความสะอาดต่าง ๆ ทำให้เกิดสถานที่ที่เป็นแหล่งของงานคือ ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม สถานที่ต่าง ๆ

- การพักผ่อน ทำให้เกิดส่วนสาธารณะ โรงมหรสพ และสถานบริการต่าง ๆ ซึ่งเป็นแหล่งงานของผู้ให้บริการในเวลาเดียวกัน

"องค์ประกอบของเมืองหรือชุมชน" จึงเป็นการประกอบเข้าด้วยกันระหว่างคนกับวัตถุ แบ่งออกได้เป็น

- โครงข่ายพื้นฐานของชุมชน (Community Infrastructure) ได้แก่ โครงสร้างสาธารณูปโภค หรือระบบบริการสาธารณชน (Public Utilities) และโครงสร้างสาธารณูปการ หรือระบบการใช้สอยของชุมชน (Community Facilities)

- ถาวรวัตถุ หรือพื้นที่ประกอบกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่พักอาศัย สถานที่ค้าขาย โรงงานอุตสาหกรรม สถานที่พักผ่อน และสถานที่ต่าง ๆ

นอกจากแนวความคิดเกี่ยวกับวิวัฒนาการของเมืองและองค์ประกอบของเมืองข้างต้นแล้ว นักภูมิศาสตร์เชื่อว่า เมืองย่อมมีวิวัฒนาการและขยายได้เช่นเดียวกับสิ่งมีชีวิต การขยายตัวของเมืองจะสังเกตได้จากการเพิ่มขึ้นของประชากรและมีความซับซ้อนด้านการใช้ที่ดิน ซึ่งการปรับตัวระหว่างจำนวนประชากรและกิจกรรมที่เพิ่มขึ้น กับขนาดของพื้นที่อันเป็นองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญของเมือง จะมีอิทธิพลทำให้รูปร่างและโครงสร้างของเมืองต่างกัน นอก

จากนี้การขยายตัวของเมืองยังมีความสัมพันธ์กับรูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม รวมถึงความสัมพันธ์กันระหว่างเมืองในแนวตั้ง (Vertical Arrangements) ในลักษณะการลำดับขนาดของเมือง และความสัมพันธ์ในแนวราบ (Horizontal Arrangements) ในลักษณะที่เกี่ยวข้องกับขนาดและระยะทางของการขยายตัว ซึ่งมี 3 ประเภทได้แก่ การตั้งถิ่นฐานของเมืองตามแนวยาว ตามเส้นทางคมนาคม (A Linear Pattern) การตั้งถิ่นฐานของเมืองแบบรวมกลุ่ม ตามแหล่งทรัพยากร (A cluster Pattern) และการตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย มีเมืองขนาดใหญ่เป็นศูนย์กลาง (A Uniform Pattern)

จากการศึกษาโครงสร้างภายในตัวของเมืองของ Taylor (Keeble 1964 : 87) พบว่า วิวัฒนาการของเมืองมี 4 ระดับ ซึ่งแต่ละระดับมีโครงสร้างภายในเปลี่ยนแปลง หรือ วิวัฒนาการ ดังนี้

- ขั้นทารก (Infantile) เป็นเมืองขนาดเล็ก ไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินให้เห็นเป็นย่าน
- ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นบริเวณพักอาศัย แต่อุตสาหกรรมรวมอยู่ในครัวเรือน
- ขั้นผู้ใหญ่ (Mature) โครงสร้างภายในแบ่งเป็นที่อยู่อาศัย การค้า และอุตสาหกรรมอย่างเห็นได้ชัด
- ขั้นชรา (Senile) เป็นเมืองที่มีโครงสร้างภายในเสื่อมโทรมอันเนื่องมาจากการเติบโตเต็มที่

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการขยายตัวของเมืองและโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง

ก. Concentric Zone Theory (Johnson 1975 : 170-172)

ผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้คือ Ernest W. Burgess (1952) เป็นทฤษฎีที่ว่าด้วยระบบพื้นที่ในวงแหวนรอบพื้นที่ศูนย์กลาง การขยายตัวของเมืองมีลักษณะออกจากจุดศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นย่านธุรกิจการค้า (Central Business District) ถือเป็นศูนย์กลางกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การบริหาร วัฒนธรรมและการคมนาคมขนส่งทุกประเภทของเมือง การใช้ที่ดินในย่านนี้ประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารที่ทำการ ธนาคาร โรงแรม โรงละคร โรงภาพยนตร์และอาคารร้านค้าอื่น ๆ ย่านนี้มักเป็นจุดกำเนิดเริ่มแรกของเมือง การใช้ที่ดินประเภทอื่นจะอยู่โดยรอบออกไป ได้แก่ ย่านการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) เป็นเขตกิจการขนส่ง

มักเป็นเขตเสื่อมโทรม เนื่องจากเป็นย่านที่พักอาศัยของผู้ใช้แรงงานหรือที่พักอาศัยดั้งเดิม การใช้ที่ดินจะเป็นตลาด อาคารร้านค้า ลัง โกดัง เก็บสินค้า และโรงงานขนาดเล็ก ถัดออกมา เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย เป็นพวกกรรมกรที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งระยะทางสัญจรไปมาไม่ห่างจากสถานที่ทำงาน ย่านถัดออกมาเป็นบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่อพยพออกมา เพื่อแสวงหาสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าที่พักอาศัยมักเป็นบ้านเดี่ยว มีสภาพดี บางแห่งมีร้านค้าย่อยที่แยกตัวออกจากบริเวณศูนย์กลางการค้าในเมือง รอบนอกสุดเป็นย่านที่พักอาศัยของชุมชนนอกเมือง เนื่องจากเป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง เป็นบ้านเดี่ยวมีบริเวณกว้าง คนเหล่านี้ส่วนใหญ่ทำงานในบริเวณใจกลางเมือง ติดต่อธุรกิจการค้า และซื้อสินค้าอุปโภคต่าง ๆ ภายในตัวเมือง สิ่งต้องมีการเดินทางไประหว่างที่พักกับที่ทำงานเป็นประจำ ซึ่งใช้ระบบขนส่งระยะสั้นเชื่อมโยงกับส่วนอื่น ๆ ย่านนี้จึงได้ชื่อว่า Commuters' Zone หรือย่านเคลื่อนย้าย

ทฤษฎีนี้แสดงถึงการใช้ที่ดินภายในเมือง และการขยายตัวของเมืองออกจากศูนย์กลางไปสู่พื้นที่โดยรอบ เน้นให้เห็นถึงการแข่งขันของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งขึ้นอยู่กับ การได้ผลกำไร หรือผลประโยชน์สูงสุดในการเลือกแหล่งที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด

ข. Sector Theory (Northam 1975 : 189-190)

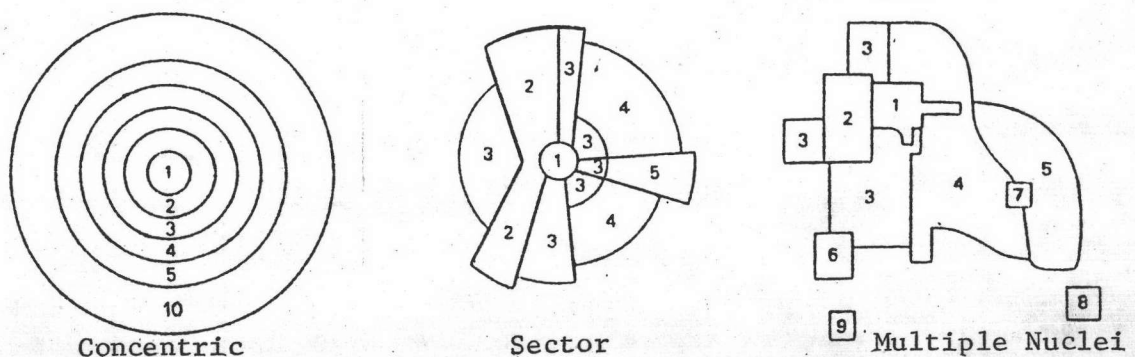
ผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้คือ Homer Hoyt (1969) เป็นทฤษฎีที่ว่าด้วยระบบแยกส่วนในพื้นที่วงกลมจากพื้นที่ศูนย์กลาง โดยขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมในลักษณะเป็นเส้น หรือรูปสามเหลี่ยม รูปแบบการเติบโตและการขยายตัวของเมืองใช้การศึกษาการที่ใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยเป็นหลัก โดยที่แหล่งที่ตั้งของที่พักอาศัยจะจำแนกตามรายได้ ตำแหน่งทางสังคม ราคา และค่าเช่า ซึ่งพบว่า ผู้มีรายได้สูงมีโอกาสในการเลือกที่ตั้งที่มีมาตรฐานและสภาพที่ดีกว่าผู้มีรายได้น้อย ซึ่งจะเน้นความสะอาดกว้างขวางการคมนาคม ที่พักอาศัยใหม่ ๆ จึงมักเกิดขึ้นสองฟากเส้นทางคมนาคมที่สามารถติดต่อกับศูนย์กลางเมืองได้สะดวก ในขณะที่ตัวผู้มีรายได้น้อยมักพักอาศัยตามบ้านเช่าราคาถูกหรือแหล่งเสื่อมโทรมใกล้ที่ทำงานในทิศทางที่ตรงกันข้ามกับบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง

ค. Multiple Nuclei Theory (Northam 1975 : 191-192)

ผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้คือ Harris และ Ullman เป็นทฤษฎีที่ว่าด้วยระบบทริแอกูลศูนย์กลาง เป็นการรวมเอาระบบพื้นที่ในวงแหวนรอบพื้นที่ศูนย์กลาง และระบบแยกส่วนในพื้นที่

วงกลมจากพื้นที่ศูนย์กลาง เข้าด้วยกันเป็นระบบเดี่ยว ทฤษฎีนี้อธิบายว่า ศูนย์กลางของเมืองใหม่ ๆ นั้นมิได้เกิดขึ้นมาจากที่เพียงแห่งเดียว โดยให้เหตุผลว่า ชุมชนเมืองแต่ละแห่งอาจมีหลาย ๆ จุดศูนย์กลาง ซึ่งแต่ละจุดศูนย์กลางจะมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของพื้นที่โดยรอบ ฉะนั้นแม้เมืองจะเริ่มต้นเกิดรอบแนวศูนย์กลางหนึ่งก็ตาม แต่ส่วนที่เกิดขึ้นใหม่ก็จะมีอิทธิพลต่อสิ่งที่เกิดขึ้นโดยรอบ มากบ้างน้อยบ้าง

แผนภาพ 2.1 แสดงทฤษฎีรูปแบบของการขยายตัวของเมืองและโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง



- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| 1 CBD | 6 Heavy manufacturing |
| 2 Wholesale light manufacturing | 7 Outlying business |
| 3 Low-class residential | 8 Residential suburb |
| 4 Medium-class residential | 9 Industrial suburb |
| 5 High-class residential | 10 Commuters' zone |

ที่มา : Johnson 1975 : 170-173

แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาการใช้ที่ดิน

ก. การวางแผนการใช้ที่ดิน

การวางแผนการใช้ที่ดินเป็นการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และเป็นสัดส่วนตามความจำเป็น การวางแผนการใช้ที่ดินซึ่งควรพิจารณาในประเด็นหลัก 2 ประการ คือ

1. ความเหมาะสมของที่ดิน

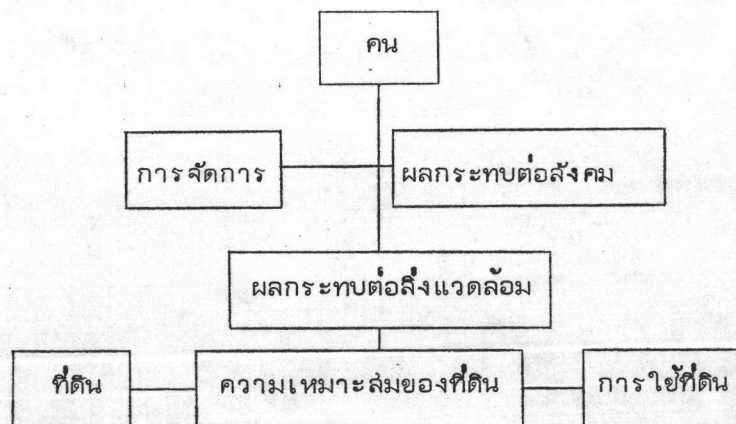
ในการพิจารณาว่าที่ดินควรใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมใดสิ่งจะเหมาะสม เกิดผลดีและไม่ทำให้เกิดความเสื่อมโทรมนั้นมีปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงได้แก่ ลักษณะดิน ลักษณะภูมิประเทศ ลักษณะภูมิอากาศ และลักษณะการใช้ที่ดินปัจจุบัน

2. สัดส่วนการใช้ที่ดิน

ในการกำหนดว่าการใช้ที่ดินแต่ละประเภทควรมีปริมาณเท่าใดจึงจะพอดีนั้น มีปัจจัยที่ต้องคำนึงถึง ได้แก่ ระบบเศรษฐกิจและสังคม ระดับความรู้ของคน นโยบายของรัฐ และสภาพแวดล้อม

การพัฒนาการใช้ที่ดินยังจำเป็นต้องพิจารณาถึงองค์ประกอบที่สำคัญ อันได้แก่ คน ที่ดิน และการใช้ที่ดิน ซึ่งองค์ประกอบเหล่านี้จะมีความสัมพันธ์กันและถูกควบคุมโดยการจัดการ ผลกระทบต่อสังคมและต่อสิ่งแวดล้อมและความเหมาะสมของที่ดิน (ดูแผนภูมิ 2.1)

แผนภูมิ 2.1 แสดงองค์ประกอบของการวางแผนการใช้ที่ดินและปัจจัยควบคุม



ข. การวางผังการใช้ที่ดิน

"การวางผังการใช้ที่ดิน" ในที่นี้ของนักวิชาการที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองในประเทศไทย (พงศ์พร ลุดบรรทัด, บรรยาย) ได้ให้ความหมายไว้ดังนี้

- การวางผังสำหรับแสดงหรือกำหนดแหล่งที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ
- การจัดวางการใช้สอยของที่ดินอย่างมีระเบียบแบบแผน โดยอาศัยความ

ก้าวหน้าทางเทคโนโลยีเข้าช่วย และคำนึงถึงข้อมูลแต่ละท้องถิ่นเป็นหลัก มีเป้าหมายให้ใช้ที่ดินอย่างถูกต้อง คุ่มค่า มีการจัดแบ่ง Zone เพื่อจะได้มีการคมนาคมสัญจรอย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยป้องกันสภาพแวดล้อมมิให้เสื่อมโทรม

- การกำหนดเขตที่เหมาะสมตามสภาพของกิจกรรมที่ทำการใช้สอย เพื่อให้
เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีและมีความเป็นระเบียบแบบแผน
- การวางผังที่แสดงการจัดวางตำแหน่งของกลุ่มกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ตาม
หลักวิชาการและสภาพแวดล้อม ให้สอดคล้องกับความต้องการของการใช้ ณ ตำแหน่งนั้น ๆ โดย
มีการแก้ปัญหาที่มีอยู่ปัจจุบัน และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตไว้ล่วงหน้า ซึ่งรวมถึงการศึกษาระบบการใช้
สอยชุมชน และระบบบริการชุมชนอย่างพร้อมมูล
- การวางแบบแผนที่ระบุว่า จะใช้ที่ดินส่วนไหนทำประโยชน์ในด้านใด
- การแสดงหรือบ่งบอกถึงอาณาเขตที่ดินว่านำไปใช้สอยเพื่อการใดบ้าง โดย
การแบ่งออกเพื่อการใช้สอยต่าง ๆ กันตามนโยบายที่กำหนดไว้
- การวางแผนกำหนดการใช้ที่ดินลงบนผัง เพื่อให้ที่ดินนั้นถูกใช้อย่างคุ้มค่าที่สุด
ทั้งทางสังคม เศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม และจะต้องคำนึงถึงการฉ้อฉลในอนาคตด้วย รวมทั้งผังการ
ใช้ที่ดินที่ดีจะต้องสามารถควบคุมให้อยู่ในกฎเกณฑ์ในอนาคตได้

การวางผังการใช้ที่ดินอาจเรียกต่าง ๆ กันไปว่า การวางผังกายภาพ และ
การวางผังเมือง ในทัศนะของนักผังเมืองต่างประเทศได้พยายามอธิบายความหมายของการ
วางผังการใช้ที่ดิน (พระพิศาลสุภุมวิทย์ 2493 : 254) ดังนี้

- Lewis Keeble (1964) ให้ความหมายว่า "ผังเมืองเป็นศิลปะและวิทยา-
ศาสตร์ในการใช้ที่ดินเป็นการจัดลักษณะและที่ตั้งของอาคารรวมถึงสายการคมนาคมให้เป็นระเบียบ
โดยประหยัด สะดวก และสวยงามที่สุด"
- George McAneny กล่าวว่า "ผังเมืองคือการเตรียมการต่าง ๆ สำหรับ
การขยายตัวของเมืองเป็นการคาดคะเนล่วงหน้าถึงชีวิตของชุมชนที่อยู่ในเมือง ซึ่งการวาง
ผังเมืองที่ถูกต้องจะต้องเป็นการเปลี่ยนแปลงชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้นในทางความคิดความอ่าน
ในทางอนามัย และความสุภาพเรียบร้อย"
- George B. Ford ให้ความหมายใกล้เคียงกับ Keeble ว่า "ผังเมือง
... เป็นวิทยาศาสตร์และศิลปะศาสตร์ในการเตรียมการขยายตัวของเมืองหรือนครเป็นการป้องกัน

เมืองที่เกิดขึ้นใหม่ ไม่ให้ผิดตามอย่างเมืองที่มีอยู่แล้ว...."

- Nelson P. Lewis กล่าวว่า "การวางผังเมืองคือการใช้ความตําราคาดการณ์ล่วงหน้าในอันที่จะสถาปนากองเมืองและชนบทให้เป็นระเบียบน่าดูสมด้วยเหตุผลมิให้ขัดแย้งทางอนามย์ให้เป็นการส่งเสริมทางพาณิชย์และอุตสาหกรรม ทั้งให้เป็นกรรมสิทธิ์พร้อมด้วยความสะอาดเรียบร้อยแก่ชาวนครทั้งปวง"

จะเห็นว่าแนวความคิดเกี่ยวกับการวางผังการใช้ที่ดิน หรือการวางผังเมืองข้างต้นต่างก็มุ่งไปสู่หลักการเดียวกัน คือ

- ๑ - เพื่อจัดให้มีระบบการเข้าถึงที่ตระหว่งแต่ละกิจกรรม
- ๒ - เพื่อใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าโดยคำนึงถึงการอนุรักษ์
- ๓ - สัดการใช้ที่ดินที่ยังไม่เหมาะสมให้เหมาะสมและได้ประโยชน์สูงสุด
- ๔ - นำโครงการการพัฒนาเมืองมาปฏิบัติให้สอดคล้องกับสภาพของเมือง

ค. การกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน

Golany (1976) ได้กล่าวถึงแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองในอนาคตว่า ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของประชากรเมืองในอนาคต รวมถึงแผนพัฒนาระดับต่าง ๆ ข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ และระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรในเมือง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะบ่งบอกให้ทราบถึงแนวโน้มของทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต โดยที่การกำหนดรูปแบบดังกล่าวจะได้จากการคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต และการกำหนดวัตถุประสงค์ของการวางแผน

Goodman (1968) ได้กล่าวถึงการศึกษาารูปแบบการใช้ที่ดินว่า จำเป็นต้องทราบถึงลักษณะของที่ดินและกิจกรรมบนที่ดินนั้น ๆ เพื่อวิเคราะห์สภาพการใช้ที่ดินในอดีต และใช้เป็นกรอบกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตโดยการคาดประมาณประชากร และสภาพเศรษฐกิจอย่างมีเหตุผลและน่าเชื่อถือ ซึ่งการกำหนดผังรูปแบบการใช้ที่ดินต้องประกอบด้วย ลักษณะ คุณภาพ และรูปแบบของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกิจกรรมของประชาชนและองค์กรต่าง ๆ ในพื้นที่นั้น

Webster (1958 : 141) ได้แบ่งประเภทของการใช้ที่ดินภายในเมือง ดังนี้คือ

- พื้นที่ที่ควรอนุรักษ์ (Reservation) เช่น บริเวณที่มีภูมิประเทศงดงาม
ที่สงวนพันธุ์สัตว์ป่า และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- พื้นที่ที่ใช้เป็นแหล่งผลิตต่าง ๆ เช่น บริเวณเกษตรกรรม ทุ่งเลี้ยงสัตว์ ป่าไม้
- พื้นที่ที่ใช้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมและบริเวณดึงดูดที่จะทำให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ
เช่น การทำเหมืองแร่ โรงงาน
- พื้นที่สำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย และกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวัน
รวมทั้งบริเวณร้านค้า โรงเรียน สถาบันต่าง ๆ และที่พักผ่อนหย่อนใจ
- พื้นที่ที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมและขนส่ง เช่น ถนนประเภทต่าง ๆ แนวทาง
เดินของสาธารณูปโภคพวกที่ใช้ท่อเป็นเส้นทางขนส่ง

สำหรับประเทศไทย สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้แบ่งประเภทการใช้
ที่ดินในเมือง ดังนี้คือ

- พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันราชการ
- สถาบันศาสนา
- สวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ
- สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- ที่ว่าง
- ถนน

การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ต้องพิจารณาปัจจัย 4 ประการ ดังนี้คือ

- ประชากร

โครงสร้างประชากร เพื่อกำหนดประโยชน์ใช้ที่ดินด้าน พักอาศัย สถาบัน-
การศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

ลักษณะครัวเรือน เพื่อกำหนดประโยชน์ใช้ที่ดินด้านพักอาศัย

การเปลี่ยนแปลงประชากรและการตั้งถิ่นฐาน เพื่อทราบแนวโน้มในการขยาย
ตัวของเมือง

ลักษณะเฝ้าพันธุ์ของประชากร เพื่อกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินสำหรับกลุ่ม
คนพวกเดียวกัน

- การอยู่อาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบัน, แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงบ้านที่อยู่
อาศัย, จำนวนครัวเรือนในอนาคต และจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะต้องเพิ่ม
ขึ้น (จำแนกประเภท) เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่
อาศัย

- เศรษฐกิจ

โครงสร้างทางเศรษฐกิจ เพื่อปรับโครงสร้างทางกายภาพให้สอดคล้องกับ
การปรับโครงสร้างทางการผลิต

แรงงานในชุมชน เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอุตสาหกรรม พาณิชย-
กรรม พักอาศัย

อุตสาหกรรม เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม
พักอาศัย

การค้าและบริการ เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรม

การคลัง เพื่อชี้ความสามารถในการให้บริการพื้นฐาน (กระทรวงมหาดไทย,
สำนักผังเมือง ม.ป.ป. : 1-5)

- สังคม

การพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น แหล่งสันทนาการ
อื่น ๆ ของชุมชน เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านการนันทนาการ
และอนุรักษ์สภาพแวดล้อม

สถาบันการศึกษา ได้แก่ สถานศึกษาในระดับต่าง ๆ เพื่อกำหนดการใช้
ประโยชน์ที่ดินด้านสถาบันการศึกษา และด้านพิกอาศัย

สถาบันทางศาสนา เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านสถาบันทางศาสนา

สถาบันราชการ ได้แก่ สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านสถาบันราชการ สาธารณูปโภค
และสาธารณูปการ

อื่น ๆ ได้แก่ สถานที่ท่องเที่ยว ตลาด โรงภาพยนตร์ ธนาคาร โรงฆ่าสัตว์
ขยะ อื่น ๆ เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ

ง. หลักการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

ในการเลือกหรือกำหนดพื้นที่สำหรับกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภทนั้น หลัก
เกณฑ์ประกอบการพิจารณาตามแนวความคิดของ Chapin, Webster และ Clair มีดังนี้

1. ที่อยู่อาศัย (Residential) เป็นกิจกรรมที่มีอัตราส่วนการใช้ที่ดิน
สูงที่สุด กล่าวคือ มีการบริโภคพื้นที่มากที่สุด

ก) สามารถตั้งอยู่ในลักษณะภูมิประเทศได้หลายแบบ มีระดับความสูง
ต่ำพอควร ความลาดชันปกติจะต่ำกว่า 15 % ควรอยู่บนที่ดอน เป็นบริเวณที่มีความปลอดภัย
สูงจาก น้ำท่วม ไฟไหม้ หรือห่างจากบริเวณที่คาดว่า เครื่องบินจะตก ลักษณะดินเหมาะสมใน
การก่อสร้าง และทำการระบายน้ำทิ้งได้ดี รวมทั้งอยู่ในบริเวณที่มีภูมิทัศน์ดี มีความงดงามตาม
ธรรมชาติ กล่าวคือ มีภูมิประเทศเอื้ออำนวย เช่น อยู่ใกล้แม่น้ำ ทะเลสาบ

ข) การคมนาคมสะดวก มีระบบการขนส่งมวลชน อยู่ใกล้ถนนที่จะเชื่อม
โยงไปสู่แหล่งงาน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และย่านการค้าได้โดยตรง แต่ไม่ควรอยู่ใกล้กับถนน
สายหลัก หรือถนนสายสำคัญของเมืองมากเกินไป เนื่องจากอาจถูกรบกวนและได้รับอันตราย
จากมลภาวะ เสียง ครว็น กลิ่น และฝุ่นละออง โดยเฉพาะต้องอยู่ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรม

ค) อยู่ในบริเวณที่มีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการค่อนข้างพร้อม หรือเอื้ออำนวยต่อการเข้าถึงของระบบดังกล่าว อันเป็นระบบบริการเพื่อสาธารณชน และระบบ อุปกรณ์การใช้สอยเพื่อชุมชน อันได้แก่ การไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ การกำจัดขยะ โรงเรียน สนามเด็กเล่น ส่วนสาธารณะ ศาลาประชาคม เป็นต้น

ง) หากมีข้อจำกัดด้านพื้นที่ บริเวณนั้นต้องสามารถเลือกความหนาแน่นได้ในระดับที่สัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ข้างเคียงได้อย่างเหมาะสม ได้แก่ ที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูง (64 คน/ไร่ หรือ 160 คน/เอเคอร์)* ก็จำเป็นต้องอยู่ใกล้กับพื้นที่โล่งว่าง เช่น ที่โล่งเพื่อใช้ในการพักผ่อน หรือเพื่อใช้ในการสัญจร ซึ่งจะเป็นส่วนประกอบสำคัญที่ทำให้คุณภาพของที่อยู่อาศัยดีขึ้น เป็นต้น

นอกจากหลักเกณฑ์ข้างต้นแล้ว การเลือกที่ตั้งสำหรับการอยู่อาศัย ตามทฤษฎีและแนวความคิดอื่น ๆ ได้แก่ สถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้อาศัย เนื่องจากรายได้เป็นปัจจัยพื้นฐานเพื่อความสามารถที่จะจ่ายสำหรับการเดิน และราคาที่ดิน

2. พาณิชยกรรม (Commercial)

พื้นที่โดยเฉลี่ยประมาณ 2-4 % ของพื้นที่ชุมชน มักจะอยู่ในบริเวณที่ราคาที่ดินสูง ค่าเช่าที่ดิน และอาคารจะแพง มีการคมนาคมสะดวกและมีบริการสาธารณะพอเพียง การกำหนดที่ตั้ง ควรมีส่วนประกอบดังนี้

ก) ความลาดชันไม่ควรเกิน 5 % สามารถปรับระดับได้โดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด และอยู่บนที่สูง สามารถทำการระบายน้ำโลโครกได้ดี

ข) ควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดกับถนนสายหลัก ซึ่งสามารถติดต่อได้ง่าย มีถนนกว้างพอที่จะให้รถยนต์ต่าง ๆ ไปได้โดยสะดวก มีที่จอดรถพอเพียง มีการติดต่อกับบริเวณอื่น ๆ เพื่อบริการลูกค้า และลูกค้าที่จะมาทำงานในย่านการค้าได้สะดวก โดยเฉพาะอย่างยิ่งสะดวกในการสัญจรและคมนาคมขนส่งโดยระบบขนส่งมวลชน

* เป็นมาตรฐานความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในอเมริกา ความหนาแน่นปานกลาง 22 คน/ไร่ หรือ 55 คน/เอเคอร์ และความหนาแน่นน้อย 6 คน/ไร่ หรือ 16 คน/เอเคอร์

ค) อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีการบริการด้านต่าง ๆ มีบริการสาธารณะพร้อมมูลเพื่อบริการย่านพาณิชยกรรม

ง) เหมาะสมที่จะเป็นศูนย์กลางของเมืองในระดับต่าง ๆ ทั้งด้านศูนย์กลางการค้า และศูนย์กลางย่านธุรกิจการค้า โดยทั้งนี้จำเป็นต้องรักษาหรือให้สอดคล้องกับความมั่งคั่งของกิจกรรมโดยรอบด้วย

3. อุตสาหกรรม (Industrial)

พื้นที่เฉลี่ยของอุตสาหกรรมประมาณ 10-15 % ของพื้นที่ชุมชน* การเลือกที่ตั้งบริเวณอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่พิจารณาจาก

ก) ความลาดชันของพื้นที่ไม่ควรเกิน 5 % อยู่ในที่ราบ สามารถปรับระดับดินโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงนัก และเป็นบริเวณที่ราคาที่ดินถูกกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากการลงทุนส่วนใหญ่จะลงทุนทางด้านการศึกษาสร้างโรงงานเป็นหลัก

ข) หากเป็นอุตสาหกรรมหนัก ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม ก็ควรตั้งอยู่ในบริเวณชานเมือง หรือในที่ห่างไกลจากชุมชน ส่วนอุตสาหกรรมขนาดเบา ปัญหาสิ่งแวดล้อมจากโรงงานสามารถควบคุมได้ ก็สามารถตั้งในชุมชนหรือในเมืองได้ ซึ่งอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ยังต้องคำนึงถึงที่ตั้งที่ตั้งอยู่ในทิศทางที่ ครึ้น กลิ่น เสียง ไม่ถูกลมพัดเข้าเมือง หากมีความจำเป็นที่ตั้งในลักษณะไม่เหมาะสมดังกล่าวแล้ว จะต้องตั้งให้อยู่ในทิศทางที่อยู่ห่างจากตัวเมืองหรือชุมชนอย่างน้อย 3 กิโลเมตร และควรเป็นบริเวณที่สามารถระบายน้ำทิ้งได้สะดวก

ค) ตั้งไกลแหล่งวัดสุดับ เป็นบริเวณที่หาแรงงานได้ง่าย มีที่พักหรือใกล้ที่พักคนงานเพื่อความประหยัดและสะดวกในการเดินทางมาทำงาน

ง) ใกล้ตลาดที่จะส่งผลผลิตจากโรงงานออกมาจำหน่าย

จ) ขนส่งได้สะดวก ฉะนั้นสิ่งต้องอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ (พิจารณาเฉพาะเมือง)

ฉ) มีการบริการสาธารณูปโภคพร้อมมูล และควรมีพื้นที่ที่จะขยายโรงงานในอนาคตได้

* เป็นพื้นที่โดยทั่วไปในอเมริกา ส่วนชุมชนในเมืองไทยใช้ประมาณ 2 % เท่านั้น

ข) ที่ตั้งต้องสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่เดิม และการใช้ที่ดิน
โดยรอบ

4. โรงเรียน (Schools)

ควรอยู่บนที่ดิน ต้องมีขนาดเพียงพอสำหรับการสร้างอาคารเรียน มี
สนามสำหรับวิ่งเล่น สถานที่ตั้งควรพิจารณาถึงความปลอดภัยของเด็ก และความสวยงาม
รอบ ๆ บริเวณ ส่วนใหญ่มักจะให้โรงเรียนอยู่ในย่านพักอาศัย และเป็นศูนย์กลางของหมู่บ้าน

5. ศูนย์ราชการ (Civic Center)

ก) ควรอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง หรือรอบนอกของ
ย่านการค้า

ข) อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่ง เพื่อความสะดวกในการติดต่อของ
ประชาชน

ค) ไม่ควรอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง หรือบริเวณที่ย่านการค้าจะ
ขยายตัวออกไปในอนาคต

ง) ควรมีบริเวณกว้างขวางพอที่จะสร้างอาคารต่าง ๆ ของทางราชการ
ควรมีสถาปัตยกรรมที่สวยงามและมีที่จอดรถสำหรับประชาชนที่มาติดต่ออย่างเพียงพอ

6. วัด สัถาบันทางศาสนา

ควรมีที่ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางเมืองแต่ควรอยู่นอกบริเวณที่มีราคาที่ดินแพง
ขนาดพื้นที่เพียงพอสำหรับสร้างอาคารและที่จอดรถ ด้านภูมิสถาปัตยกรรมต้องคำนึงถึงความ
งดงาม หากเป็นสุสานหรือที่เผาศพต้องพิจารณาเรื่อง การระบายน้ำ การกำจัดน้ำโสโครก
ขึ้นดินต่าง ๆ และแหล่งน้ำ มีการเข้าถึงและการติดต่อของประชาชนได้อย่างสะดวก ไม่ควร
อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยจะขยายตัวออกไป อาจอยู่ใกล้สวนสาธารณะหรือสนามกีฬา

7. สวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ (Park and Recreation area)

พื้นที่โดยทั่วไปควรใช้ประมาณ 10 % ของพื้นที่ชุมชน ในการเลือกที่ตั้ง
ควรพิจารณา ดังนี้

ก) เป็นพื้นที่ที่ไม่เหมาะจะใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น เพราะไม่คุ้มกับการ
ลงทุน และเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำ

ข) เป็นบริเวณที่มีสภาพภูมิประเทศงดงาม สัมควรที่จะอนุรักษ์ไว้

ค) อยู่ใกล้ย่านพักอาศัยและย่านการค้า

ง) ส่วนสาธารณะควรมีพื้นที่ 5 ไร่ขึ้นไปโดยใช้มาตรฐาน 2 ไร่/ประชากร

1,000 คน

สนามเด็กเล่นควรอยู่ใกล้โรงเรียน

8. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งระบบบริการสาธารณูปโภค อันได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำเสีย การกำจัดขยะ วิทยุกระจายเสียง และระบบถนน เป็นต้น

ระบบอุปกรณ์การใช้น้ำอย่างเหมาะสม สาธารณูปการ ได้แก่ อาคารสถานที่เพื่อกิจการสาธารณะต่าง ๆ เช่น ศาลาประชาคม สถานีขนส่ง สถานีรถไฟ

ที่ตั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการต้องอยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสม และเพียงพอสำหรับให้ประชาชนมาใช้บริการหรือมาติดต่อได้โดยสะดวก หากเป็นที่ตั้งของสถานีพลังงานก็จะเป็นอันตรายต่อประชาชนก็ให้อยู่ห่างจากชุมชนพอสมควร และถ้าเป็นพื้นที่บริการกิจการสาธารณะก็ควรอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้ง่าย

จากหลักเกณฑ์การพิจารณาเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภทข้างต้นนี้ ปัจจัยสำคัญที่พิจารณาร่วมกันคือ ความสะดวกสบายในการเข้าถึง มีการติดต่อเดินทางสะดวก มีพื้นที่เพียงพอและประหยัดในการลงทุนพัฒนา รวมทั้งพิจารณาถึงความสัมพันธ์ร่วมกับกิจกรรมของพื้นที่ใกล้เคียง

หากพิจารณาการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจแล้ว ไม่ว่าจะทำได้ก็ตามขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ว่า "การเข้าครอบครองที่ดินนั้นขึ้นอยู่กับความต้องการทำกำไรให้มากที่สุดของหน่วยธุรกิจนั้น ๆ"

จ. การควบคุมการใช้ที่ดิน

การควบคุมการใช้ที่ดินในเมือง จะเกี่ยวข้องต่อการพัฒนาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจภายในเมือง และรักษาไว้ซึ่งประโยชน์สุขของประชาชนเป็นส่วนใหญ่ ส่งเสริมให้เมืองทำหน้าที่ได้อย่างสมบูรณ์ ทำให้ธุรกิจของเมืองดำเนินไปด้วยความคล่องตัว ซึ่งจำเป็นต้องมีการออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินในเมือง (Land Use Control) อันประกอบด้วย การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน (Zoning) และออกข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภท (Zoning Ordinance)

1. การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน

เป็นสิ่งจำเป็นในอันที่จะกำหนดความหนาแน่นและควบคุมการใช้ที่ดิน ตาม
วัตถุประสงค์หลักดังนี้ (Goodman 1968 : 303) คือ

ก) เพื่อป้องกันการใช้ที่ดินผสม (Mixing of Land Use) ที่ไปด้วย
กันไม่ได้ ซึ่งจะมีผลสะท้อนต่อราคาที่ดินในชุมชน

ข) เพื่อให้แน่ใจว่าการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ของรัฐจะได้ประโยชน์เต็มที่

ค) เพื่อรักษาผลประโยชน์ของส่วนรวมในเรื่อง สุขลักษณะ ความปลอดภัย
ความสะอาดสงบ และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน

การแบ่งเขตการใช้ที่ดินเป็นมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ปรากฏ
เป็น 2 ลักษณะ คือ

- แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan) เป็นแผนที่บริเวณ
ชุมชนที่ถูกแบ่งเป็นเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์
ที่ดินถูกแบ่งย่อยเป็นประเภทย่อย และกระจายตั้งอยู่บริเวณใดของชุมชน*

- ข้อกำหนดของแผนผัง (Zoning Regulation) เป็นข้อความ
บรรยายในรายละเอียดถึงชนิดต่าง ๆ ของกิจกรรมหรือการใช้ที่ดินที่อนุญาตให้มีหรือห้ามมิให้
มีในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท และมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน
และอาคารประกอบอยู่ด้วย

2. ผังเมืองรวม (Master Plan, General Plan, Comprehensive Plan)

ผังเมืองรวมเป็นแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งถือเป็นมาตรการในการ
ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ในขอบเขตของผังเมืองรวม

*การแบ่งเขตการใช้ที่ดินสำหรับประเทศไทยเป็นลักษณะง่าย ๆ ชัดเจน ไม่ซับซ้อน
ด้วยประเภทย่อยต่าง ๆ เหมือนในต่างประเทศ

ในทัศนะของนักผังเมือง ได้ให้ความคิดเห็นว่า ผังเมืองรวมหมายถึง แผนผังของทางราชการ ซึ่งจัดทำโดยสำนักผังเมืองหรือเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองหรือชุมชนทางด้านกายภาพ (Physical Development of the Community)

ก) ลักษณะของผังเมือง ต้องประกอบด้วย

- Comprehensive ได้แก่ ส่วนประกอบต่าง ๆ ของเมืองรวมกัน ที่ทำให้เกิดการพัฒนาทางด้านกายภาพขึ้น
- General คือ ผังจะต้องสรุปอย่างกว้าง ๆ ถึงนโยบาย และ ข้อเสนอแนะ แต่จะไม่กล่าวถึง Specific Locations และ Detailed Regulations
- Long Range คือ ผังจะต้องเป็นระยะยาวประมาณ 20-30 ปี ข้างหน้า

ข) ส่วนประกอบของผังเมืองรวม ประกอบด้วย

- วัตถุประสงค์ในการวาง และจัดทำผังเมืองรวม
- แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม
- แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ พร้อมด้วยข้อกำหนด โดยมีสาระสำคัญทุกประการ หรือบางประการ ได้แก่ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค
- รายการประกอบแผนผัง
- นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

3. ผังเมืองเฉพาะ (Project Plan, Specific Plan, Special Project Plan)

ผังเมืองเฉพาะเป็นแผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ในการวางผังการใช้ที่ดิน

เทคนิคที่นำมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบวางผัง ได้แก่ Threshold Analysis Potential Surface Analysis (PSA), Computer-Aided Space Allocation Technique (CASAT), Dynamic Land Use Allocation Model (DYLAM) เป็นต้น เทคนิคเหล่านี้ทำให้การวางผังเป็นไปอย่างมีระบบและมีหลักเกณฑ์ที่แน่ชัดโดยตั้งอยู่บนพื้นฐานแห่งการประมาณการและคณิตศาสตร์

การศึกษาในนี้ได้ได้นำเอาเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่แบบ Potential Surface Analysis มาใช้สำหรับการวางผัง มีรายละเอียดดังนี้

Potential Surface Analysis (PSA)* เป็นเทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพแห่งการพัฒนาของพื้นที่ เทคนิคนี้เป็นเทคนิคที่ใช้การแปลข้อมูล (Data Interpretation) ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ประชากร และกายภาพลงบนแผนที่ ซึ่งแบ่งเป็นระบบตาราง (Gridiron System) หัวใจของ PSA อยู่ที่ "การให้น้ำหนักคะแนน" แก่องค์ประกอบ (Indicator หรือ Factor) ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการวางแผนการใช้ที่ดิน การให้น้ำหนักคะแนนลงบนแผนที่สามารถแสดงถึงลำดับของศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ตั้งแต่สูงที่สุดจนถึงต่ำสุด เพื่อนำมา เป็นพื้นฐานการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตในลักษณะที่สอดคล้องและเหมาะสมกับองค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อพื้นที่ต่อไป

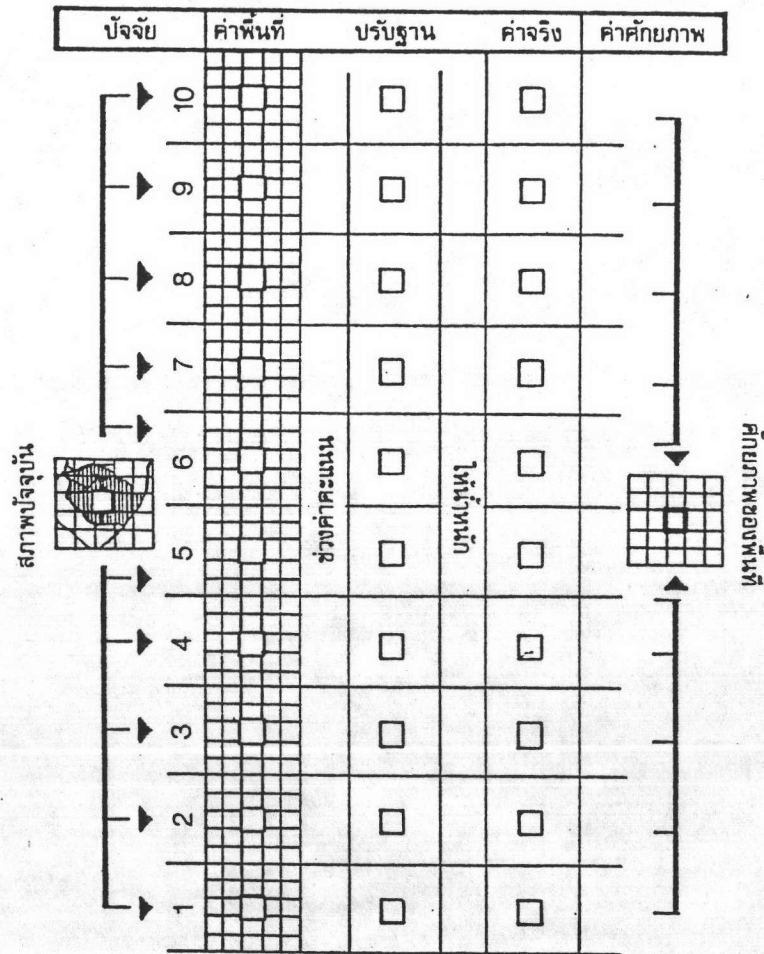
หลักเบื้องต้นของ "PSA"

- กำหนด Factors ที่เป็นตัวกำหนด Location ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ
- วัดค่า Factors ออกมาเป็นตัวเลข
- แสดงค่า Factors แต่ละตัวลงบนตารางในแผนที่
- ปรับค่าให้มีมาตรฐานเดียวกัน
- ให้น้ำหนักแก่ Factors แต่ละตัว
- รวมค่า
- สรุปผล

* PSA เป็นเทคนิคที่สร้างขึ้นโดยคณะทำงานศึกษาอนุภาค Nottinghamshire/Dirbyshire ในปี ค.ศ. 1969 และได้นำมาใช้ในการวางผังในปี ค.ศ. 1969 และ 1970

ขั้นตอนของวิธีการตามหลักเบื้องต้นของ "PSA" แสดงโดยย่อในแผนภูมิที่ 2.2

แผนภูมิ 2.2 แสดงขั้นตอนตามหลักเบื้องต้นของ "PSA"



จากหลักเบื้องต้นดังกล่าวเป็นวิธีดำเนินการของ PSA ที่ต้องมีการกำหนดเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการวางผังในเบื้องต้นเสียก่อน จากนั้นจึงทำการวิเคราะห์ศักยภาพแห่ง การพัฒนาของพื้นที่เพื่อประโยชน์สำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภทตามวัตถุประสงค์ของการวางผัง งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ก. แผนพัฒนาการท่องเที่ยวพัทยา (Pattaya Tourism Development Plan โดย Japan International Cooperation Agency)

1. Concept นโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา

ก) Concept ในการพัฒนา

แหล่งท่องเที่ยวพัทยาคควรได้รับการพัฒนาเพื่อให้บรรลุถึงเป้าหมาย

ในคุณภาพของ 3S 3A 3R ดังนี้

- 3S คือ Sea, Sun, Sand
- 3A คือ Atmosphere, Activity, Association
- 3R คือ Relaxation, Regeneration, Romantic

Atmosphere

ข) นโยบายในการพัฒนา

- ปรับปรุงพัทยาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวระดับนานาชาติ
- ปรับปรุงพัทยาโดยเน้นกิจกรรมและกีฬาทางทะเล
- ส่งเสริมให้มีกิจกรรมเสริมทางบก
- เตรียมรับนักท่องเที่ยวชาวไทย

ค) เป้าหมายในการพัฒนา

- บำรุงรักษาสภาพแวดล้อมให้อยู่ในระดับมาตรฐาน
- ให้ความสำคัญและความสะอาดทุกสายนแก่นักท่องเที่ยว
- สัตว์ให้มีบริการต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว
- ควบคุมนักท่องเที่ยวชนิดเข้าไปเป็นกสบ
- เน้นบรรยากาศแบบไทย

ง) นโยบายพื้นฐานในการวางแผน

- สร้างสรรค์ลักษณะเฉพาะตัวของพัทยา
- อนุรักษ์และปรับปรุงทรัพยากรธรรมชาติ
- ความกลมกลืนกันระหว่างสถานที่ท่องเที่ยวกับชุมชนชนบท

จ) นโยบายพื้นฐานในการใช้ที่ดิน

- บริเวณพื้นที่บนฝั่งจะคงสภาพไว้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพื่อแสดงให้เห็นถึงสิ่งแวดล้อมอันเป็นธรรมชาติ
- ผู้แทนของชุมชนในท้องถิ่นจะมีส่วนเข้ามาร่วมในแผนงาน
- สำหรับเกาะล้านและเกาะไผ่จะเน้นหนักในเรื่องที่เกี่ยวกับธรรมชาติ

2. ผังการใช้ที่ดิน (Landuse Plan)

ในแผนพัฒนาการท่องเที่ยว ได้มีการวางผังการใช้ที่ดินโดยให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาและนโยบายการใช้ที่ดิน ซึ่งจำแนกประเภทการใช้ที่ดินดังนี้ (ดูแผน
ที่ 2.1)

ก) Accommodation Area (บริเวณโรงแรมและบังกาโล)

1) บริเวณโรงแรม

กลุ่มโรงแรมทางตอนเหนือเป็นเขตพัฒนาในระหว่างระยะที่ 1 ของแผน* ความต้องการห้องพักของโรงแรม 700 ห้อง บริเวณพื้นที่โรงแรมตอนเหนือจัดอยู่ในส่วนของกลุ่มโรงแรมเดิม

กลุ่มโรงแรมทางตอนใต้ เป็นเขตพัฒนาในระหว่างระยะที่ 2 ของแผน** ความต้องการห้องพักของโรงแรม 300 ห้อง โรงแรมที่จะสร้างขึ้นใหม่นั้นตัวอาคารควรจะต้องยกสูง และมีพื้นที่ 200 ตารางเมตร/ห้อง กลุ่มโรงแรมบริเวณนี้จะได้รับการพัฒนาไปตามแนวด้านใต้ของภูเขาพิทักยา โดยพัฒนาเป็นโรงแรมที่เข้ากับสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ มีระยะร่นห่างจากฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 100 เมตร

2) บริเวณบังกาโล

ที่ตั้งบังกาโลที่มีอยู่ปัจจุบันทางใต้ของบริเวณโรงแรม เขตพัฒนาด้านใต้จะคงไว้ให้เป็นบริเวณที่พักไม่หนาแน่น และกำหนดให้มีพื้นที่ 600 ตารางเมตร/ห้อง

ข) Private Cottage Area (บริเวณบ้านพักเอกชน)

1) ทางตอนเหนือ

เป็นบริเวณที่มีคุณค่าที่ดินสูง เป็นบริเวณบ้านพักของเอกชนที่มีอยู่ในปัจจุบันจะพัฒนาให้เป็นบ้านพักตากอากาศที่แวดล้อมไปด้วยธรรมชาติ

ลำดับขั้นการพัฒนา เริ่มโครงการ พ.ศ. 2519 แผนพัฒนา 20 ปี แบ่งเป็น 2 ระยะ

* ระยะที่ 1 มี 2 ช่วง ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2520 ถึง 2524

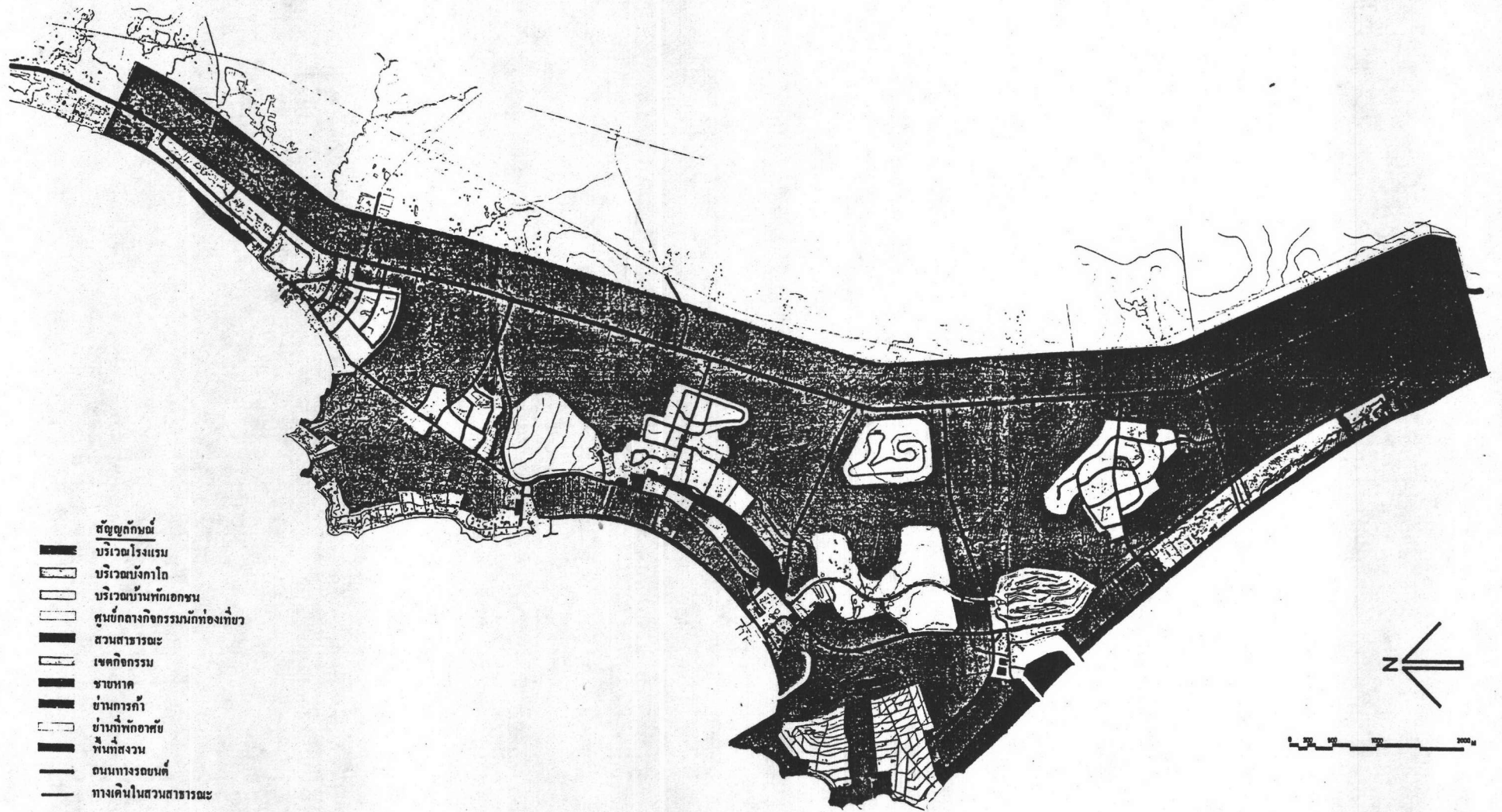
ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2525 ถึง 2529

** ระยะที่ 2 มีช่วงเดียว คือ พ.ศ. 2530 ถึง 2539

หมายเหตุ: สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบันหมายถึง การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2520 ซึ่งเป็นปีที่

จัดทำแผนพัฒนาฯ เสร็จ

แผนที่ 2.1 แสดงผังการใช้ที่ดินเมืองพัทธยา



2) บริเวณเขาพญา

บริเวณพัฒนาทางด้านที่ราบเชิงเขาพญาด้านตะวันตก จะควบคุมให้เป็นบริเวณบ้านพักของเอกชนที่มีปริมาณบ้านพักไม่หนาแน่น และกำหนดให้มีพื้นที่ตั้งแต่ 400 ถึง 1,600 ตารางเมตร/หน่วย

ค) Amenity Core (ศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยว)

ลักษณะของศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยว คือกำหนดให้เป็นเขตสัญลักษณ์, เป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมทางบก, เป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมทางน้ำ โดยมีหาดและสิ่งอำนวยความสะดวกทางทะเล, เป็นศูนย์ปฏิบัติการ, เป็นศูนย์การแสดงด้านวัฒนธรรม และเป็นประตูทางเข้าของนักท่องเที่ยว

ศูนย์แห่งความบันเทิงต่าง ๆ ได้กำหนดลักษณะและบทบาทต่าง ๆ กัน ดังนี้

1) Main Amenity Core

บริเวณตัวเมืองปัจจุบัน จะปรับปรุงให้เป็นศูนย์กลางแห่งความบันเทิง เป็นย่าน Down Town เดิม ที่จะพัฒนาเพื่อบริการนักท่องเที่ยวในด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วนให้เหมาะสมกับเป็นสถานที่ท่องเที่ยวนานาชาติ และจะเป็นเขตเชื่อมต่อระหว่างกิจกรรมทางบกและทางน้ำ โดยจะมีการพัฒนาในระยะที่ 1 ถึงร้อยละ 80

2) Northern Core

เป็นศูนย์บันเทิงเชิงรมย์ด้านเหนือ อยู่ตรงปลายสุดทางเหนือของบริเวณโรงแรมด้านเหนือในปัจจุบัน ซึ่งเป็นศูนย์กลางที่จะพัฒนาเพิ่มเติมขึ้นจากศูนย์กลางหลัก

3) Southern Core

เป็นศูนย์กลางหลักของระยะที่ 2 จะพัฒนาเป็นศูนย์บันเทิงทางด้านใต้ของบริเวณที่จะพัฒนาขึ้นมาใหม่ ศูนย์บันเทิงนี้ประกอบด้วย ล้วนล่าธารณะ หรือกิจกรรมต่าง ๆ กับกิจกรรมชายหาด และให้คงสภาพคุณค่าของความงามตามธรรมชาติไว้

นอกจากนี้ได้วางแผนจัดสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการท่องเที่ยว เพื่อตอบสนองแบบและอุปสงค์ทางกิจกรรมของนักท่องเที่ยว ทั้งนี้รวมถึงกิจกรรมทั้งบนบกและในท้องทะเล ในด้านกิจกรรมทางน้ำนั้นได้กำหนดการใช้พื้นผิวทะเล โดยพิจารณาถึงขีดความสามารถและธรรมชาติของกิจกรรมทั้งบนหาดและในทะเล ควบคู่ไปกับการพัฒนาด้านอื่น ๆ

คือ การพักผ่อนและการสำราญใจ, กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับน้ำ และการศึกษา

พร้อม ๆ กับการวางแผนกำหนดเขตการใช้พื้นผิวดินทะเล จำเป็นต้องกำหนดกฎเกณฑ์เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ของพื้นผิวดินทะเล เพื่อให้การกำหนดเขตมีผลบังคับใช้ การควบคุมใช้พื้นผิวดินทะเลของเรือเป็นจุดสำคัญในการปรับปรุงชายหาด เพื่อการนี้จะได้กำหนดสถานที่จอดเรือ โดยการสร้างสะพานจอดเรือ 3 แห่ง และท้ายที่สุดคือ สร้างท่าเรือที่ศูนย์กลางแห่งความบันเทิง

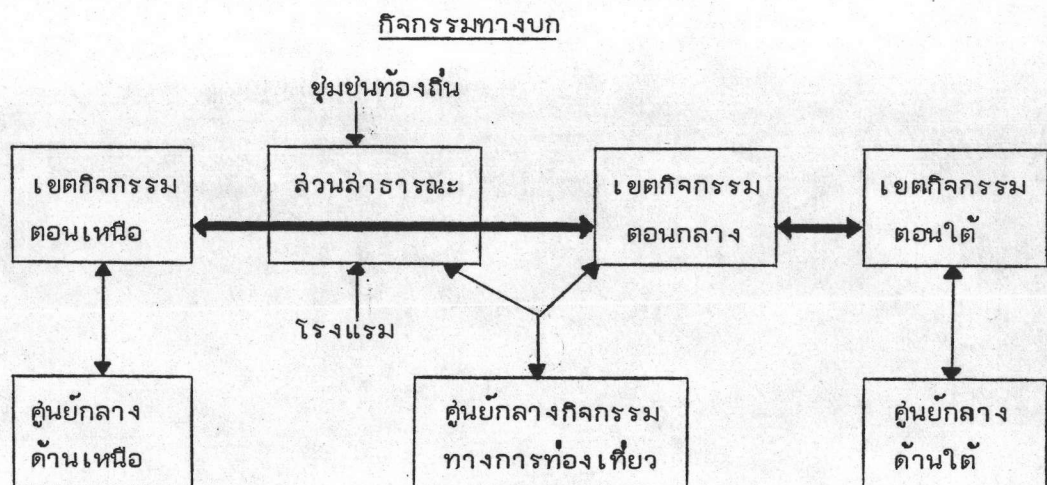
ง) Inland Activity Zone (เขตกิจกรรมทางบก)

กิจกรรมทางบกจะมีศูนย์กลางอยู่ในเขตกิจกรรมทางตอนเหนือ (Northern Activity Zone) ด้านหลังบริเวณที่มีอยู่ในปัจจุบัน เขตกิจกรรมตอนกลาง (Central Activity Zone) อยู่ทางตะวันออกของภูเขาพิทญา และเขตกิจกรรมตอนใต้ (Southern Activity Zone) อยู่ในบริเวณที่จะพัฒนาในระยะที่ 2

บริเวณสำหรับกิจกรรมทางบกเป็นกิจกรรมภาคพื้นดินที่ได้วางแผนไว้ตามนโยบาย โดยกำหนดให้มีลักษณะ เป็นกิจกรรมเสริมที่จะช่วยสนับสนุนกิจกรรมทางน้ำ, เป็นกิจกรรมทางบกที่มีบรรยากาศเป็นไทย และพร้อมที่จะให้บริการแก่ชุมชนในท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวที่เดินทางไป-กลับในวันเดียว

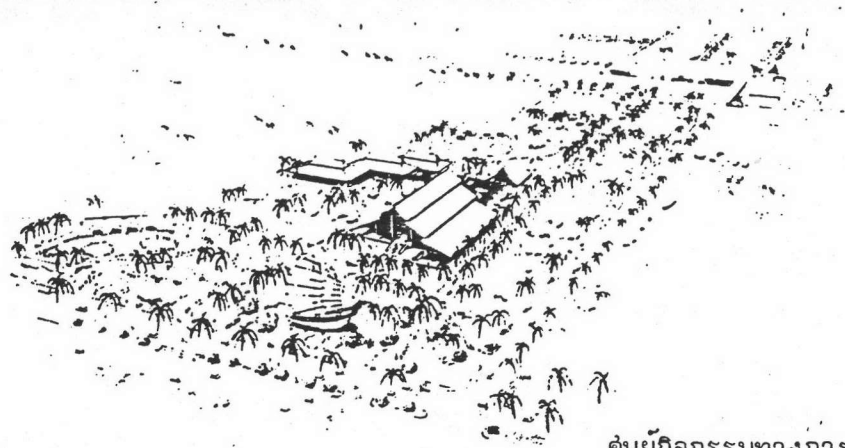
บริเวณกิจกรรมทางบกทั้ง 3 แห่งข้างต้น ได้มีการวางแผนให้มีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการในลักษณะต่าง ๆ (ดูแผนภูมิ 2.3 และแผนภาพ 2.2)

แผนภูมิ 2.3 แสดงการวางแผนกิจกรรมทางบกเมืองพิทญา



ที่มา : โครงการพัฒนาการท่องเที่ยวพิทญา, สรุปรายงานขั้นสุดท้าย ธันวาคม 2520

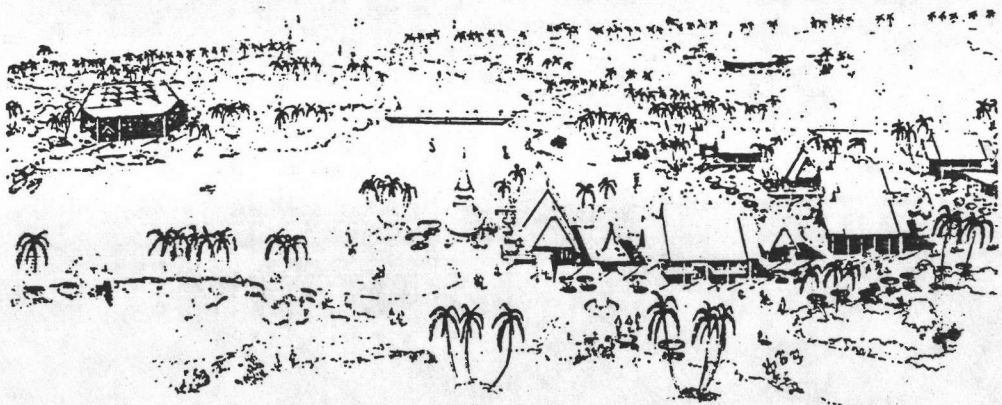
แผนภาพ 2.2 แสดงลักษณะของศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวเมืองพัทยา



ศูนย์กิจกรรมทางการท่องเที่ยว



ศูนย์พักผ่อน



ศูนย์ด้านใต้

ที่มา : โครงการพัฒนาการท่องเที่ยวพัทยา, สรุปรายงานขั้นสุดท้าย ธันวาคม 2520

จ) ชุมชนสำหรับท้องถิ่น

1) หมู่บ้านนาเกลือ

จะคงไว้ให้เป็นศูนย์กลางและศูนย์กลางของชุมชนท้องถิ่น มีความหนาแน่นประชากรและอาคารมาก มีการเตรียมพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนไว้ทางตอนใต้ของเมืองในปัจจุบัน

2) เมืองใหม่ทางตอนเหนือ

เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน โดยเตรียมรับประชากรที่เพิ่มขึ้น 12,000 คน ในปี พ.ศ. 2539 ให้มีความหนาแน่น 100 คน/1,000 ตารางเมตร จะประกอบด้วยสาธารณูปโภค-สาธารณูปการอย่างครบครัน

3) เมืองใหม่ทางตอนใต้

เพื่อรองรับกับอุปสงค์ของชุมชนเขตตอนใต้ ในระยะที่ 2 มีความหนาแน่นประชากร 100 คน/1,000 ตารางเมตร เช่นเดียวกับเมืองใหม่ทางตอนเหนือ

สำหรับการวางผังกายภาพ (Physical Planning) ของบริเวณที่พักอาศัยของชุมชนได้วางไว้ตามนโยบาย คือ แยกบริเวณสำหรับนักท่องเที่ยวระยะยาวออกจากบริเวณที่พักอาศัยของประชากรในท้องถิ่น, การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการดำรงชีวิต, การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติ, ให้มีสิ่งรบกวนของเอกชนที่มีอยู่ในขณะนี้ให้น้อยที่สุด, การควบคุมการเคลื่อนไหวทางสังคมของประชากร และการออกแบบบ้านพักให้เลือกได้หลาย ๆ แบบ และไม่ให้หนาแน่นเกินควรในบริเวณที่จะจัดสร้าง

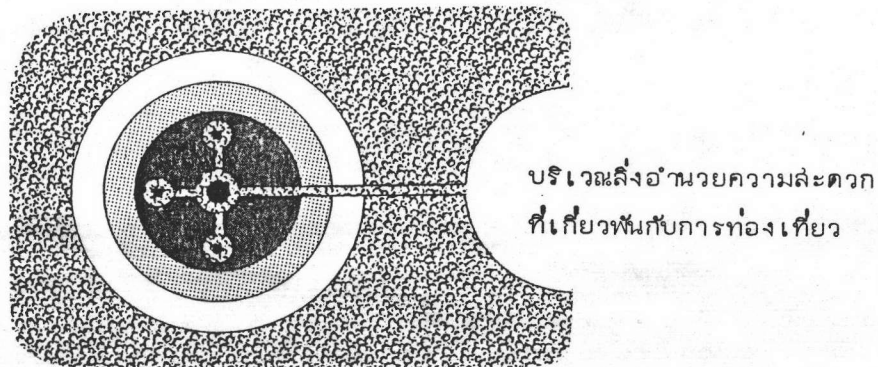
ฉ) Preservation Area (พื้นที่สงวน)

เป็นบริเวณที่ไม่ให้มีการพัฒนาเป็นเขตกิจกรรม และเป็นบริเวณที่ได้มีการวางแผนไว้ว่า จะกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในการใดเฉพาะ จึงให้เป็นบริเวณพื้นที่สงวน โดยการตัดแปลงสภาพเป็นสวนไม้ดอก-ไม้ประดับ ประกอบภูมิทัศน์โดยอาศัยพื้นฐานจากสภาพปัจจุบัน

การกำหนดเขตการใช้ที่ดินแต่ละประเภทข้างต้น จำเป็นต้องมีการข้อบังคับ เพื่อเป็นการเสริมสร้างและธำรงไว้ซึ่งสภาพแวดล้อม การลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และการส่งเสริมทรัพยากรทางการท่องเที่ยว และเหตุผลในด้านความปลอดภัย

กฎข้อบังคับเกี่ยวกับการกำหนดเขตที่แผนพัฒนาการท้องถิ่นเกี่ยวพหยา
เล่นอไว้นั้น ประกอบด้วยมาตรการสำคัญ คือ บริเวณพัฒนาและบริเวณล่งวน, วิธีการใช้หรือ
การครอบครองพื้นที่, กฎเกณฑ์ในการก่อสร้าง, บริเวณที่มีแผนสาธารณูปโภค และบริเวณเขต
พิเศษ

แผนภาพ 2.3 แสดงการวางแผนเขตที่พิกอาศัยเมืองพหยา



- | | | | |
|---|---------------------------------------|---------|-----------------------------|
| ■ | พิกอาศัยหนาแน่นมาก | ที่มา : | โครงการพัฒนาการท้องถิ่น |
| ▨ | พิกอาศัยหนาแน่นปานกลาง | | พหยา, สรุปรายงานขั้นสุดท้าย |
| □ | พิกอาศัยหนาแน่นน้อย | | ธันวาคม 2520) |
| ▤ | เขตล่งวน | | |
| ● | สิ่งอำนวยความสะดวกทางธุรกิจและสาธารณะ | | |
| ● | โรงเรียน | | |

3. แผนโครงสร้างพื้นฐาน

นอกจากผังการใช้ที่ดินแล้ว แผนพัฒนาการท้องถิ่นเกี่ยวพหยาได้ศึกษาแผน
โครงสร้างพื้นฐานในการจัดทำโครงการที่สำคัญ ดังนี้คือ ระบบการประปา, ระบบกำจัดน้ำเสีย,
ระบบระบายน้ำท่วม, ระบบการเก็บและกำจัดขยะมูลฝอย, ระบบถนน, ระบบการส่งกำลังไฟฟ้า,
ระบบการโทรคมนาคม และท่าเรือและสิ่งอำนวยความสะดวกทางน้ำ

จากโครงสร้างพื้นฐานในแผนฯ ดังกล่าว ได้มีการกำหนดลำดับความ
สำคัญเร่งด่วนของโครงการเพื่อประโยชน์ที่จะได้รับในด้านการยกระดับการบริการแก่นักท่องเที่ยว
และในด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ดังนี้

- กลุ่มโครงการเร่งด่วนลำดับที่ 1 ซึ่งรวมโครงการที่จะมีผลต่อการ
พัฒนาที่พหยา จะสามารถดำรงอยู่ในฐานะสถานตากอากาศสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ ระบบ

การประปา, ระบบกำจัดน้ำเสีย, และระบบการเก็บและทำลายขยะมูลฝอย

- กลุ่มโครงการเร่งด่วนลำดับที่ 2 ซึ่งรวมโครงการที่จะมีผลต่อการปรับปรุงสภาพพลาซ่า และสนับสนุนให้พลาซ่าในฐานะสถานตากอากาศสำหรับนักท่องเที่ยวเพิ่มความดึงดูดใจขึ้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการประกันว่า จำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มมากขึ้นโดยสม่ำเสมอ ใต้แก่ระบบถนน, ท่าเรือและสิ่งอำนวยความสะดวกทางน้ำ และระบบระบายน้ำท่วม

- กลุ่มโครงการเร่งด่วนลำดับที่ 3 ซึ่งรวมโครงการที่จะปรับปรุงคุณภาพของบริการที่ให้แก่นักท่องเที่ยวและชุมชนท้องถิ่น ใต้แก่ ระบบไฟฟ้า และระบบการโทรคมนาคม

4. แนวความคิดในการวางผังประโยชน์ใช้สอย (Functional Layout)

จากผังการใช้ที่ดินและแผนโครงสร้างพื้นฐานของแผนพัฒนาการท่องเที่ยว พลาซ่าสามารถกำหนดแนวความคิดในการวางผังประโยชน์ใช้สอย ดังนี้ (ดูแผนภาพ 2.4 ประกอบ)

- ย่านโรงแรมในปัจจุบัณด้านอ่าวพลาซ่าคงรักษารูปแบบไว้

- ปรับปรุงบริเวณพลาซ่าใต้อ่าวพลาซ่าให้เป็นศูนย์อำนวยความสะดวกโดยมีศูนย์ย่อยที่ด้านเหนือ (Orchid Lodge) อีกบริเวณหนึ่งโดยมีบริเวณสำหรับกิจกรรมทางบกทางด้านหลังบริเวณโรงแรม

- ข่ายหาดต้องได้รับการปรับปรุงรวมทั้งถนนเลียบหาดก็จะมีเปลี่ยนแปลงให้มีการใช้พาหนะในรูปอื่น การกำหนดจุดที่จอดเรือบริเวณริมหาดต้องกระทำเพื่อให้มีการใช้พื้นที่สำหรับกิจกรรมและกีฬาทางทะเล

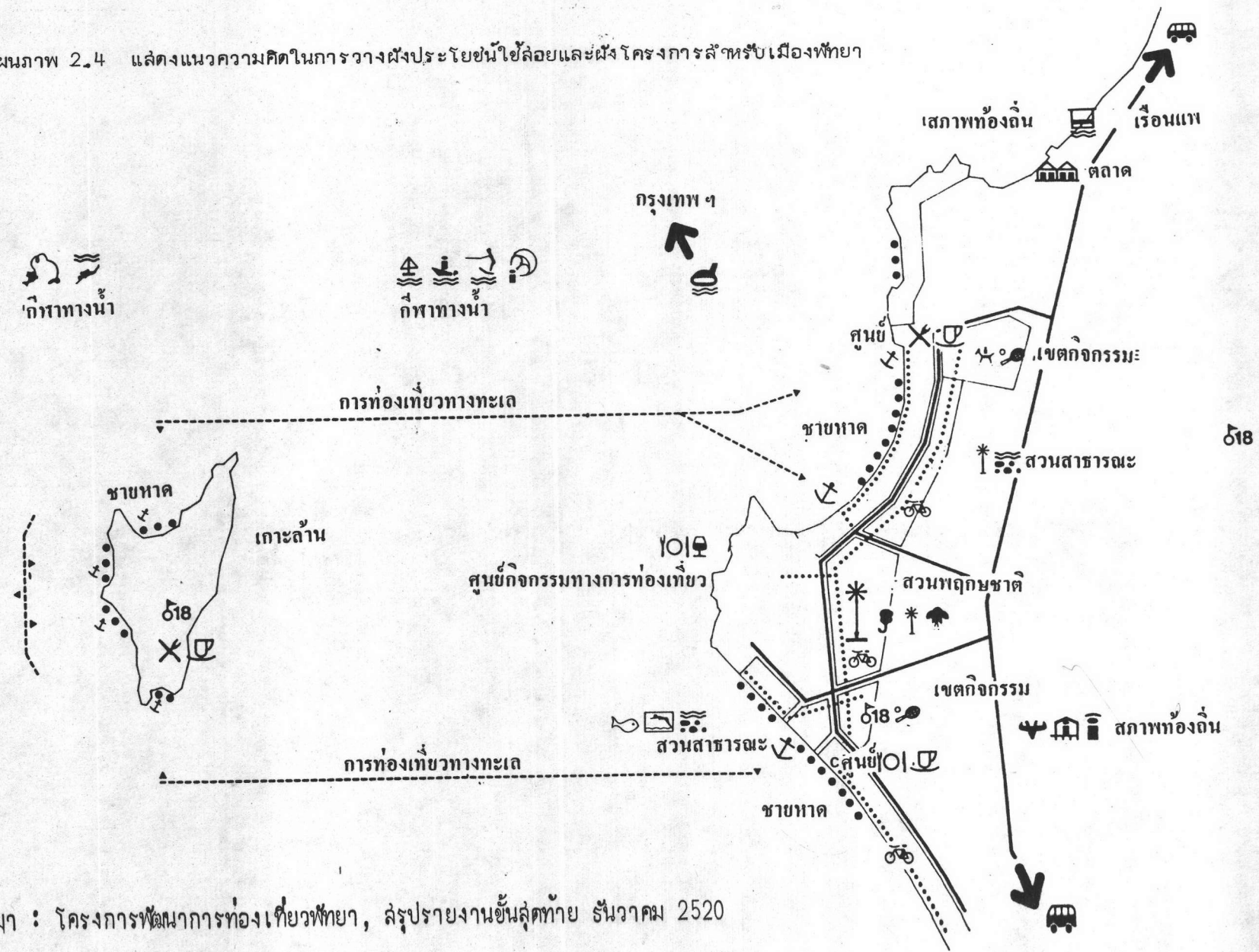
- ที่ศูนย์อำนวยความสะดวกจะต้องมีทางเชื่อมต่อโดยท่าเรือ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องกันระหว่างพื้นดิน - ทะเล - กิจกรรมทางทะเลและเกาะต่าง ๆ *

- การปรับปรุงด้านใต้ของเขาวัดพลาซ่าจะทาส่งปี พ.ศ. 2529

- โดยหลักการ โรงแรมและบังกาโลจะตั้งอยู่แนวชายหาดทางด้านใต้

* ในด้านการพัฒนาเกาะ ใต้เน้นหนักในด้านความงามตามธรรมชาติ และการส่งเสริมกิจกรรมต่าง ๆ ในขณะที่เดียวกับก็พยายามให้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มนุษย์สร้างขึ้นมาน้อยที่สุด

แผนภาพ 2.4 แสดงแนวความคิดในการวางผังประโยชน์ใช้สอยและผังโครงการสำหรับเมืองพัทยา



ที่มา : โครงการพัฒนาการท่องเที่ยวพัทยา, สรุปรายงานขั้นสุดท้าย ธันวาคม 2520

- เช่นเดียวกับทางด้านพญาปลูจน์ ทางด้านใต้จะมีศูนย์อำนวยความสะดวก สะดวกอยู่ 1 แห่งด้วย
- ศูนย์อำนวยความสะดวกสะดวกด้านใต้จะเป็นส่วนเชื่อมโยงต่อกับบริเวณ ล่าธารณะริมหาด และเพื่อให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้าไปเป็นกลุ่มก็ควรมีสิ่งบริการที่ดีด้วย
- ศูนย์อำนวยความสะดวกสะดวกใหญ่ จะมีลักษณะเป็นศูนย์กลางชุมชนโดยมี ร้านค้าล้อมรอบ แต่ศูนย์ด้านใต้จะมีลักษณะแตกต่างออกไป โดยมีลักษณะเป็นธรรมชาติมากกว่า
- บริเวณสำหรับกิจกรรมทางบกจะตั้งอยู่หลังโรงแรมและจะเป็นส่วน เสริมศูนย์อำนวยความสะดวกพร้อม ๆ กับเป็นแนวกันระหว่างบริเวณสำหรับนักท่องเที่ยวและชุมชน
- บริเวณสำหรับกิจกรรมทางบก ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของเขาศึกษา จะเป็นตัวเชื่อมระหว่างบริเวณพญาปลูจน์กับด้านใต้ที่จะเกิดขึ้นใหม่
- การปรับปรุงย่านพักอาศัยของชาวชุมชน เพื่อให้เป็นชุมชนสำหรับคนทำงาน บริการการท่องเที่ยวตั้งอยู่ด้านหลังของโรงแรม ส่วนหมู่บ้านทางนาเกลือก็จะเป็นย่านพักอาศัย ได้อีกหากพื้นที่ทางด้านนี้ไม่พอ
- สดให้มีที่จอดรถเป็นจุดตามที่ตั้งของศูนย์อำนวยความสะดวก และให้มี การจอดรถอย่างเป็นระเบียบในที่อื่น ๆ ทั้งนี้เพื่อป้องกันให้นักท่องเที่ยวชนิดเข้าไปเป็นกลุ่ม รบกวนนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อน

ข. ผังเมืองรวมเมืองพญา (โดยกองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวง-มหาดไทย) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ก)

1. เป้าหมาย วัตถุประสงค์ และนโยบายของผังเมืองรวมเมืองพญา

ก) เป้าหมายการวางผังเมืองรวมพญา

- ส่งเสริมเมืองพญาให้เป็นเมืองท่องเที่ยว ศูนย์นิคมนาการและการธุรกิจของชลบุรี และภาคตะวันออก
- อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และศิลปวัฒนธรรมของชาติ
- เสริมสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อย ลุ่ขลักษณะอนามัย และ ความสะดวกปลอดภัยของชุมชน
- ยกระดับความเป็นอยู่และรายได้ของชุมชน
- เพื่อให้ผังเมืองรวมเป็นไปตามเป้าหมายดังกล่าว จำเป็นต้องดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังนี้

ข) วัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวมพิกษา

- ส่งเสริมการลงทุนและกิจกรรมในด้านการบริการท่องเที่ยวของเอกชนและรัฐ
- เสริมสร้างการบริการสาธารณะ และสาธารณสุข เช่น สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ความสะอาดและความปลอดภัย
- ป้องกันมิให้มีการบุกรุก ทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- บำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติให้คงไว้ เพื่อประโยชน์ในการท่องเที่ยว
- บูรณะศิลปวัตถุและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ อันเป็นสัญลักษณ์ของชาติ
- ป้องกันกำจัดมลภาวะ และสิ่งเสื่อมโทรมต่าง ๆ
- กำหนดการใช้ที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อให้การพัฒนาต่าง ๆ เป็นระเบียบ ประหยัด และสอดคล้องกับความต้องการของท้องถิ่น
- ปรับปรุงและขยายการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- ส่งเสริมให้มีการพัฒนากิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ้างแรงงาน
- ส่งเสริมให้มีการพัฒนาอาชีพขั้นพื้นฐานให้ดีขึ้น และดำรงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของชุมชน

ค) นโยบายการวางผังเมืองพิกษา

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ได้กำหนดให้จังหวัดชลบุรีเป็นเมืองหลักภาคตะวันออก การพัฒนาส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเป็นนโยบายสำคัญแห่งหนึ่งที่ได้ระบุไว้

เมืองพิกษาอุดมไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติที่สวยงาม และมีความเหมาะสมในหลายๆ ด้าน จึงได้รับการส่งเสริมเพื่อพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งในระดับชาติ

2. เขตผังเมืองรวมเมืองพิกษา

ผังเมืองรวมเมืองพิกษามีพื้นที่ 53.44 ตารางกิโลเมตร ซึ่งคลุมพื้นที่บางส่วนของตำบลนาเกลือ ตำบลหนองปรือ ตำบลหนองปลาไหล ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

เขตผังเมืองรวมนี้คลุมเขตเมืองพญาเฉพาะพื้นที่บนฝั่งทางตอนเหนือ เริ่มจากถนนลูขุมวิทบริเวณกิโลเมตรที่ 137.7 (แนวคลองกระทิงลาย) ทิศตะวันออกขนานกับ ถนนลูขุมวิทระยะห่าง 900 เมตร ทิศตะวันตก อดแนวชายฝั่งทะเล ทิศใต้จดเขตพื้นที่ตำบล ห้วยใหญ่

3. ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองพญา (ดูตาราง 2.1)

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.น.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 7,601 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของที่ดินประเภทนี้แต่ละบริเวณ และห้ามก่อสร้างหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่างๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.ก.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1,514 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยและกิจการบริการการท่องเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย อาคารชุด บ้านพักตากอากาศ โรงแรม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้แต่ละบริเวณ และห้ามก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พ.ย.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,230 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย และห้ามก่อสร้างหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเกี่ยวกับธุรกิจการประมง (อ.ม.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 21 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรมเกี่ยวกับธุรกิจการประมงเป็นส่วนใหญ่ และห้ามก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ช.ก.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 12,312 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ แต่ละบริเวณและห้ามก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตาราง 2.1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองพัทยา

ประเภทที่ดิน	ตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานขนาดเล็กที่ไม่ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญฯ	โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานขนาดเล็กและขนาดกลางที่ไม่ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญฯ	คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง	คลังวัตถุระเบิด	สถานที่กึ่งค้าปลีกผสม	เลี้ยงปศุสัตว์	โฮโมโลเก็บพืชผลทางการเกษตร	สุสานและฌาปนสถาน	สถานสงเคราะห์-รับเลี้ยงคนชรา	สถานสงเคราะห์-รับเลี้ยงเด็ก
1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (อน.)		7,611.8	●	●	●	●	●					
2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยปานกลาง (ยก.)		1,514.4	●	●	●	●	●	●	●	●		
3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พข.)		3,230.0	●	●	●	●	●	●	●	●		
4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบริการประมง (อผ.)		21.2				●				●	●	●
5. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ชก.)		12,312.5		●								
6. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการันทนาการฯ (ทล.)		326.2	ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการันทนาการ การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น									
7. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (คช.)		202.2	ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา สาธารณประโยชน์หรือเกี่ยวข้องกับการศึกษาเท่านั้น									
8. ที่ดินประเภทสถาบันการค้า (คณ.)		408.7	ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการค้า การศึกษา สาธารณประโยชน์หรือเกี่ยวข้องกับการค้าเท่านั้น									
9. ที่ดินประเภทสถาบันราชการฯ (รล.)		127.5	ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น									

หมายเหตุ

● หมายถึง ห้ามใช้

- ที่ดินประเภทที่ 16 เพื่อการนันทนาการและหรืออนุรักษ์สภาพแวดล้อม (ทล.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 326 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การอนุรักษ์สภาพแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น
- ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (คษ.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 202 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ หรือเกี่ยวข้องกับการศึกษาเท่านั้น
- ที่ดินประเภทสถาบันการค้า (คณ.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 408 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการค้า การศึกษา สาธารณประโยชน์ หรือเกี่ยวข้องกับการค้า เท่านั้น
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (รล.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 127 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

4. ผังระบบคมนาคมและขนส่ง

การวางผังระบบถนน เป็นการวางให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทต่าง ๆ ให้มีความสัมพันธ์กัน และจะช่วยส่งเสริมกิจการด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องระบบ ถนนให้เจริญก้าวหน้า

ผังระบบคมนาคมและขนส่งของเมืองพญา แยกประเภทถนนดังต่อไปนี้คือ

- ถนนสายประธาน เป็นถนนสายสำคัญของระบบการจราจรของเมือง ทั้งหมด กระแสการจราจรเข้าหรือออกจากเมืองจะใช้การจราจรบนถนนสายประธานนี้ ถนนสายประธานของเมืองพญา ได้แก่ ถนนสุขุมวิท
- ถนนสายหลัก เป็นถนนทำหน้าที่กระจายการจราจรในเขตที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม ถนนสายหลักจะมีเขตทางตั้งแต่ 20.00 เมตรขึ้นไป เช่น ถนนพญาสาย 2 ถนนพญาเหนือ ถนนพญาใต้ เป็นต้น
- ถนนสายรอง เป็นถนนทำหน้าที่กระจายการจราจรในพื้นที่เขตเมือง มีเขตทางตั้งแต่ 16.00 เมตร ขึ้นไป
- ถนนสายย่อย เป็นถนนทำหน้าที่รับการจราจร แหล่งที่อยู่อาศัย โดยตรง ได้แก่ ถนนซอยต่าง ๆ ซึ่งมิได้แสดงไว้ในผังระบบคมนาคมและขนส่ง

นอกเหนือจากผังระบบถนนและความกว้างเขตทางที่เสนอแนะไว้ในผังแล้ว ยังมีข้อเสนอนี้เพิ่มเติม เพื่อการดำเนินการให้สอดคล้องกับการพัฒนาถนนดังต่อไปนี้

- สัดหาที่จอดรถสำหรับรถที่ค่านาจร รถประจำทาง และสถานีขนส่ง
- กำหนดป้ายหยุดรถรับ-ส่ง ผู้โดยสารสำหรับรถสองแถว
- ออกข้อบัญญัติท้องถิ่น เกี่ยวกับการกำหนดให้อาคารบางประเภทต้องมี

จอดรถเป็นของตนเอง ทั้งนี้จะทำให้ลดการใช้ถนนเป็นที่จอดรถ

5. ผังระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภคของผังเมืองรวมพัทธยา ได้แก่ การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การประปา การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

- ผังระบบระบายน้ำสำหรับเมืองพัทธยา ได้จัดเป็นระบบแยก โดยให้ระบายน้ำโสโครกและการระบายน้ำฝนแยกออกจากกัน ระบบการระบายน้ำโสโครกนั้นกำหนดให้มีแต่เฉพาะย่านพาณิชยกรรม และที่พิกอาศัยหนาแน่นมากเท่านั้น ส่วนน้ำโสโครกจากย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อยให้ใช้บ่อเกรอะ บ่อซึมแทน น้ำเสียที่ผ่านการกำจัดแล้วและน้ำฝนนี้จะไหลลงคลองพัทธยา และไหลลงสู่ทะเล

- การป้องกันน้ำท่วม มีข้อเสนอนี้คือ สัดหาที่สำหรับรับน้ำนองขณะเมื่อฝนตกหนัก รื้อสิ่งปลูกสร้างที่ขวางลำน้ำออกให้หมด ขุดลอกปรับปรุง คู คลอง และทำรางเพื่อให้น้ำไหลระบายลงสู่ทะเลได้สะดวก

- ผังระบบประปาวางไว้สำหรับเมืองพัทธยาในอนาคตที่มีประชากรประมาณ 148,700 คน ซึ่งการประปาควรจะมีกำลังในการผลิตประมาณ 55,700 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

- การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลในอนาคต ควรต้องสัดหาสถานที่สำหรับทิ้งและกำจัดขยะให้เหมาะสม โดยให้ห่างจากศูนย์กลางเมืองย่านชุมชนออกไปประมาณ 10 กิโลเมตร เพื่อให้ถูกสุขลักษณะ และไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชน ส่วนรายละเอียดในการเก็บขยะของเมืองที่มีประชากร 148,700 คน นั้น ควรจะมีรถเก็บขยะขนาด 3.5 ตัน ต่อเที่ยว จำนวน 17 คัน (สำรอง 2 คัน) โดยรถคันหนึ่งจะทำงานสองเที่ยวในหนึ่งวันและทำงานทุกวัน การกำจัดโดยวิธีตากแห้งแล้วเผา