



บทที่ 6

## แนวทางในการพัฒนาและจัดทำผังเฉพาะ

จากการศึกษาพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียนและบริเวณที่เกี่ยวข้อง สามารถพิจารณาหาแนวทางในการพัฒนาและจัดทำผังเฉพาะ ได้ดังนี้

### 6.1 แนวทางและนโยบายในการพัฒนา

#### 6.1.1 วัตถุประสงค์ของการจัดทำผัง

แนวทางในการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน มีวัตถุประสงค์หลักดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. เพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมธรรมชาติ และคุณภาพของชายหาดนาจอมเทียนให้เป็นที่พักผ่อนที่เงียบสงบและได้มาตรฐานตามธรรมชาติเดิมของพื้นที่
2. เพื่อจัดระเบียบการใช้ที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้สอยที่ได้ประโยชน์สูงสุด และส่งเสริมสภาพแวดล้อมบริเวณชายหาดให้เป็นที่พักผ่อนที่เหมาะสมกับธรรมชาติ พร้อมกับการป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นรวมถึงมลภาวะต่าง ๆ ด้วย
3. เพื่อวางแนวทางในการปรับปรุงสาธารณูปโภคให้เพียงพอแก่ชุมชนนักท่องเที่ยวและพักอาศัย และก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยแก่พื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน
4. เพื่อเป็นการจัดระเบียบความเหมาะสมของการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและชุมชนพักอาศัยให้มีความสัมพันธ์กัน

5. เพื่อเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชน และนักท่องเที่ยวในด้านความหนาแน่น และการก่อสร้างให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ที่บริเวณชายหาดและพื้นที่ภายใน

#### 6.1.2 เป้าหมายในการพัฒนา

1. เป้าหมายทางด้านพื้นที่ เพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาด้านพื้นที่และสิ่งแวดล้อม บริเวณหาดนาจอมเทียนใน 3 ส่วน ซึ่งมีลักษณะดังนี้
  - พื้นที่บริเวณชายหาดตลอดความยาว 4.3 กิโลเมตร
  - พื้นที่บริเวณริมชายหาดรวม 1,210 ไร่
  - พื้นที่บริเวณถัดจากริมชายหาดถึงถนนสุขุมวิท
2. เป้าหมายทางกิจกรรม เพื่อกำหนดความสัมพันธ์ของกิจกรรมของนักท่องเที่ยว กับชุมชนอยู่อาศัยให้สอดคล้องและสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างเหมาะสม

#### 6.1.3 นโยบายในการพัฒนาด้านที่บริเวณหาดนาจอมเทียน

จากนโยบายหลักของเมืองพัทยาที่จะกำหนดให้บริเวณหาดนาจอมเทียน เป็นแหล่งที่พักแรมของนักท่องเที่ยวที่มีความสงบเงียบ และสมบูรณ์แบบได้มาตรฐานในการให้บริการด้านที่พักผ่อน นันทนาการทางบกและทางทะเลสำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศและนอกประเทศรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มาเข้า-เย็นกลับ ซึ่งเน้นถึงการมาพักผ่อนกันเป็นครอบครัว พร้อมทั้งยังให้เป็นการจัดที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนเมืองพัทยาทั้งประเภทความหนาแน่นมาก หนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย รวมถึงกิจกรรมนันทนาการสำหรับชุมชนเมือง สำนักงานหรือธุรกิจการให้บริการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นการรองรับความเจริญของชุมชนเมืองพัทยา

เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่ได้วางไว้ นโยบายในการพัฒนาด้านที่บริเวณหาดนาจอมเทียน จึงจำเป็นต้องจัดทำแผนเฉพาะเพื่อความคุ้มครองและอนุรักษ์ซึ่งรวมถึงการพัฒนาด้านที่หาดนาจอมเทียน โดยการกำหนดการใช้ที่ดิน และกิจกรรมลงบนพื้นที่ ตลอดจนความหนาแน่นของประชากร และนักท่องเที่ยวให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ตามธรรมชาติสภาพแวดล้อม และการท่องเที่ยว โดยให้มีความสัมพันธ์กับสภาพของพื้นที่ในปัจจุบัน

#### 6.1.4 แนวทางในการพัฒนาพื้นที่

1. ควบคุมการเจริญเติบโตของชุมชน ในลักษณะที่เป็นทางยาวไปตามชายหาด (Ribbon Development) และกิจกรรมด้านธุรกิจบันเทิง ตามแนวชายหาด เช่น บาร์เบียร์ สถานบริการบันเทิง (ดังเช่น ริมหาดอ่าวพัทยาและ พัทยาใต้)
2. อนุรักษ์ลักษณะธรรมชาติบริเวณชายหาดที่เงียบสงบให้คงอยู่เช่นสภาพเดิม เพื่อแสดงออกถึงเอกลักษณ์ที่ชัดเจนของหาดนาจอมเทียน พร้อมทั้งพัฒนาสิ่งบริการสำหรับการพักผ่อนชายทะเล ที่สอดคล้องกับสภาพธรรมชาติ และกิจกรรมที่เหมาะสมในบริเวณที่มีคุณสมบัติด้วย เช่น บริเวณชายหาดและพื้นที่บริการริมหาด
3. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน โดยกำหนดและแบ่งย่านการพัฒนา ระหว่างชุมชนนักท่องเที่ยว และนักท่องเที่ยว โดยพิจารณาถึงคุณค่าความสำคัญของประเภทการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสอดคล้องกัน ตลอดจนการควบคุมอาคารมิให้ทำลายสภาพแวดล้อมธรรมชาติ
4. พัฒนาศูนย์กลางการให้บริการของนักท่องเที่ยว โดยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลาทั้งในวันหยุดและวันธรรมดาหรือนอกเทศกาลท่องเที่ยว อีกทั้งยังให้สัมพันธ์กับศูนย์กลางของชุมชนนักท่องเที่ยวซึ่งสามารถใช้บริการร่วมกันได้
5. แบ่งแยกกิจกรรมการให้บริการของนักท่องเที่ยว และชุมชนนักท่องเที่ยวให้ชัดเจน และมีความสะดวกสบายปลอดภัย แต่ให้มีความสัมพันธ์ที่สอดคล้องกัน ได้กับศิลปประเพณี วัฒนธรรม
6. จัดระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับสภาพกายภาพของพื้นที่ทางกายภาพและ กิจกรรม รวมถึงสาธารณูปการที่จำเป็น
7. พัฒนาระบบจราจร โดยแบ่งแยกประเภทการใช้งาน ที่ชัดเจนเหมาะสมกับกิจกรรม ไม่ว่าจะเป็นเกิดทางการจราจรหรือประเภทของยานพาหนะ พร้อมการให้บริการด้านการจราจรต่าง ๆ

### 6.1.5 ลำดับความสำคัญในการพัฒนา

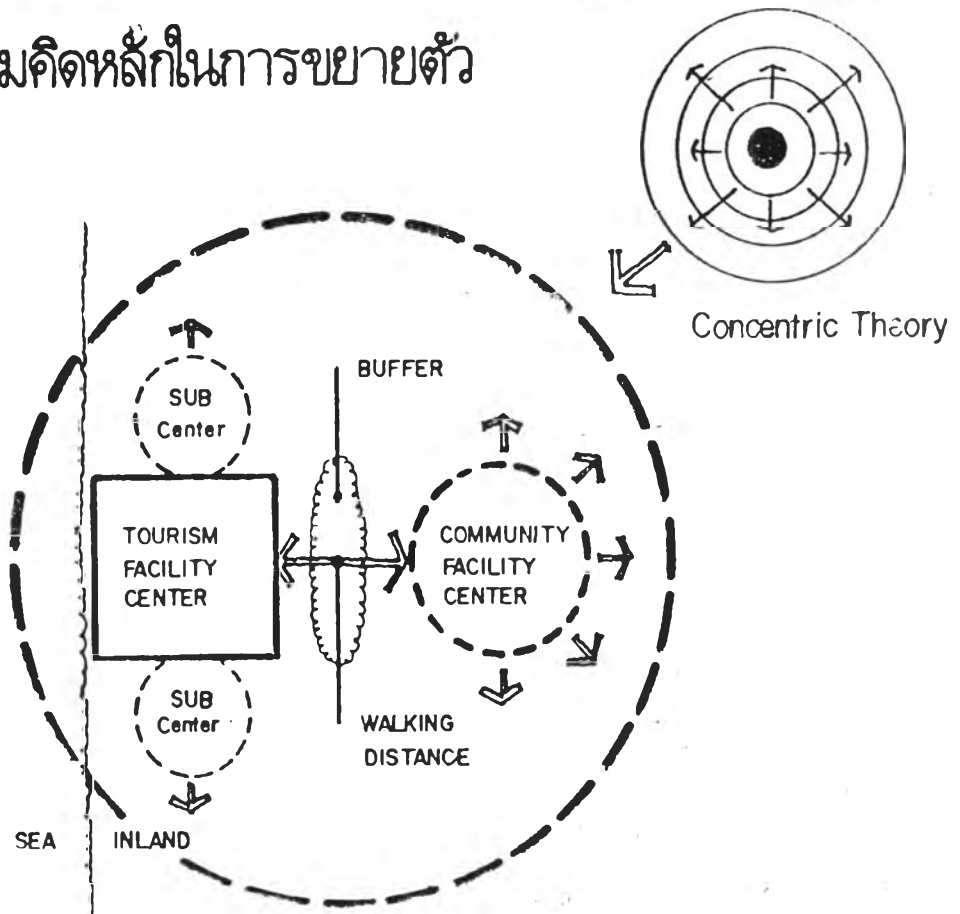
เป็นการสรุปถึงพื้นที่ ในบริเวณต่าง ๆ ที่เป็นบล็อคลหรือกลุ่มของพื้นที่ที่ควรได้รับการพัฒนา โดยการพัฒนาให้สอดคล้องเองกัน ในลักษณะตามความสำคัญของปัญหาและการจัดเตรียมพื้นที่ในการพัฒนาตามลำดับ ซึ่งสรุปการพัฒนาพื้นที่พัฒนาหาดนาจอมเทียน จะมีลักษณะ 3 ประการดังนี้

1. ให้มีการพัฒนาโดยเร่งด่วนในระยะเวลา 5 ปี สำหรับพื้นที่ ๆ เกิดปัญหา และมีแนวโน้มที่จะทำลายสภาพสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติคือบริเวณชายหาดตลอดแนวซึ่งเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดของพื้นที่ โดยจะต้องมีการควบคุมกิจกรรมและการก่อสร้างอาคารที่ทำลายลักษณะดั้งเดิมตามสภาพธรรมชาติของพื้นที่ในอดีต
2. ให้มีการปรับปรุงในระยะต่อมาก็คือระหว่าง 5-10 ปี โดยการส่งเสริมบริเวณพื้นที่บางส่วน ที่ยังไม่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมหรือยังไม่ก่อให้เกิดปัญหาหรือเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาในระยะยาว ซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงเป็นระยะเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเดิมในที่สุด อันได้แก่บริเวณที่นักอาศัยของนักท่องเที่ยวริมชายหาดและชุมชนนักอาศัยในพื้นที่ถัดเข้ามาด้านใน
3. ให้มีการปรับปรุงในระยะยาว ซึ่งเป็นการจัดเตรียมพื้นที่ที่ยังว่างเปล่าให้ใช้ประโยชน์สอดคล้องกับการปรับปรุงพื้นที่เดิม และเพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวและรองรับปัญหาในอนาคต

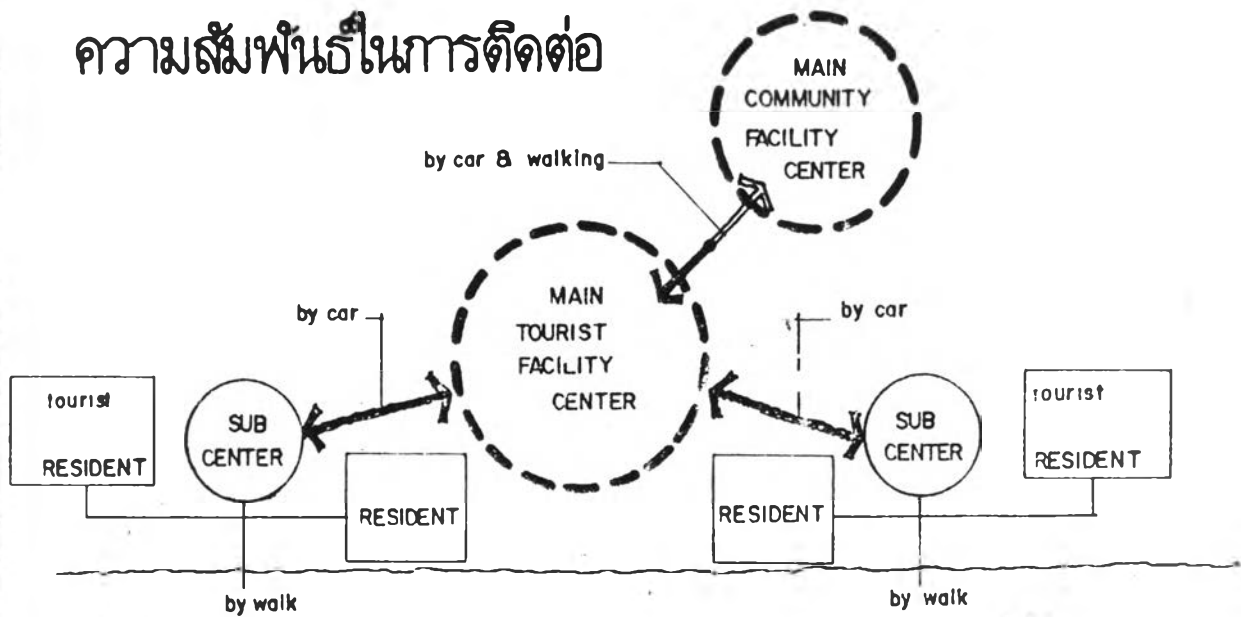
## 6.2 แนวความคิดและมาตรการในการพัฒนาจัดทำผัง

6.2.1 แนวความคิดหลักในการพัฒนา แนวทางในการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและชุมชนนักอาศัยบริเวณหาดนาจอมเทียน เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการขยายตัวของชุมชนเดิมที่มีอยู่จากลักษณะ Ribbon Development ที่เป็นแนวตามยาวไปเฉพาะริมชายหาดนั้น จะพิจารณาโดยการให้เกิดการพัฒนาในลักษณะการขยายตัวเป็นวงกลมหรือส่วนของวงกลม Concentric Zone Theory โดยกำหนดให้จุดศูนย์กลางการให้บริการ Facility Center เป็นแกนนำในการขยายตัว ซึ่งศูนย์กลางการให้บริการจะแยกออกจากกันระหว่างชุมชนนักอาศัย Community Facility Center และ Tourism Facility Center แต่ให้สามารถมีความสัมพันธ์ในการถือกิจการให้บริการได้ในระยะทางที่ไม่ห่างกันเกิน 1 กิโลเมตร ดูแผนภูมิที่ 6.1 เนื่องจาก

# แนวความคิดหลักในการขยายตัว



# ความสัมพันธ์ในการติดต่อ

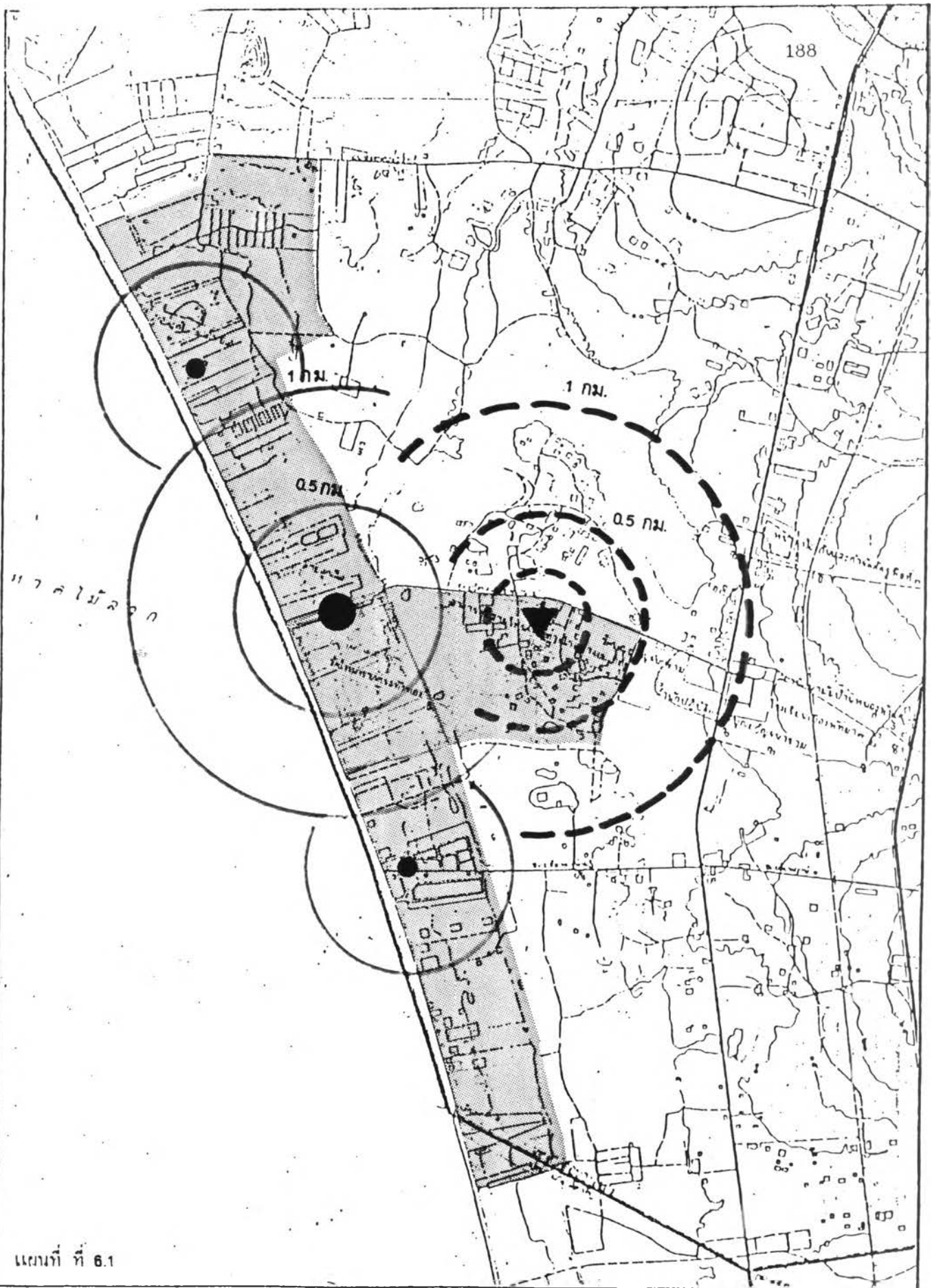


แผนภูมิที่ 6.1

แสดง แนวความคิดหลักในการพัฒนา



ที่มา



แผนที่ ที่ 6.1

แสดง ศูนย์กลางการให้บริการ

ชุมชนพักอาศัย



ศูนย์กลางหลัก

นักท่องเที่ยว



ศูนย์กลางหลัก



ศูนย์กลางรอง

ที่มา



พื้นที่ศึกษาจัดทำผัง



0 100 500 1000 ม.

1. สถานะพื้นที่ทางธรรมชาติในปัจจุบัน มีการแบ่งขอบเขตพื้นที่การใช้งานอย่างชัดเจน โดยพิจารณาจากระดับความสูงของพื้นที่และพื้นที่ลุ่มที่มีน้ำท่วมถึง
2. ปัจจุบันลักษณะการใช้พื้นที่ สามารถชี้ชัดให้เห็นถึงบริเวณส่วนที่เป็นที่ปกอาศัยของชุมชนและที่ปกอาศัยของนักท่องเที่ยวที่วางแผนนอนอยู่แล้ว
3. เพื่อเป็นการแบ่งแยกกิจกรรมระหว่างนักท่องเที่ยวและชุมชนนักอาศัย มิให้รบกวนกัน แต่สามารถสัมผัสกันได้ด้วยระยะทางซึ่งกำหนดขึ้นจากมาตรฐานของระยะทางในการติดต่อกันระหว่างชุมชนกับกิจกรรมบนพื้นที่

สำหรับตำแหน่งของศูนย์กลางการให้บริการควรอยู่ในตำแหน่งที่มีการเข้าถึงได้สะดวก และสามารถกระจายพื้นที่ในการให้บริการได้โดยรอบ ดังนั้นจากสภาพพื้นที่ของบริเวณหาดนาจอมเทียน ได้อื้ออำนวยให้บริเวณศูนย์กลางของชุมชนนักอาศัยอยู่ใกล้กับศูนย์กลางของนักท่องเที่ยว คือบริเวณถนน ซอยวัดบุญย์ แต่เนื่องจากพื้นที่ในส่วนนักอาศัยของนักท่องเที่ยวมีลักษณะเป็นแนวยาวไปตามชายหาด ดังนั้น การให้บริการจึงไม่สะดวก จึงจำเป็นต้องมีศูนย์กลางให้ให้บริการในระดับย่อย สำหรับนักท่องเที่ยวที่อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางหลัก โดยระยะทางในการติดต่อระหว่างที่นักกับศูนย์กลางย่อยจะใช้การเดินทางเป็นหลัก และสำหรับระหว่างศูนย์กลางย่อยและศูนย์กลางหลักสามารถติดต่อกันโดยทางรถยนต์ ดูแผนที่ที่ 6.1

ส่วนพื้นที่ในการเลือกพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางความเจริญนั้น ควรจะเลือกกำหนดพื้นที่ในส่วนที่จะมีการส่งเสริมกิจกรรมและสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้นกว่าเดิม โดยทั้งนี้อาจจะพิจารณาในส่วนของพื้นที่ที่ยังว่างเปล่าหรือพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะเกิดปัญหาในอนาคต สรุปคือควรส่งเสริมหรือพัฒนาในส่วนพื้นที่ที่มีคุณสมบัติดีอยู่แล้ว พร้อมกับปรับปรุงในส่วนของพื้นที่ที่มีคุณสมบัติเด่นไปพร้อมกัน

#### 6.2.2 แนวความคิดในด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

กำหนดให้บริเวณหาดนาจอมเทียนเป็นสถานที่พักผ่อนชายทะเล ที่มีความสงบเงียบ มีการให้บริการด้านการพักผ่อนและกิจกรรมบริเวณชายฝั่งและหาดทราย รวมถึงพื้นที่นักอาศัยริมชายหาดที่ได้มาตรฐานและแตกต่างไปจากบริเวณอ่าวพัทยา โดยการแสดงออกถึงเอกลักษณ์ที่เด่นของพื้นที่คือบริเวณชายหาดที่สะอาด กว้างและยาวเป็นแนวต่อเนื่องกัน มีความสงบเป็นธรรมชาติแบบดั้งเดิม ซึ่งมีลักษณะเงียบสงบ ความหนาแน่นของที่พักอาศัยน้อย ตลอดจนสภาพแวดล้อมเดิมของพืชพรรณไม้บริเวณชายหาด และทัศนียภาพที่สวยงามตามธรรมชาติ ส่งเสริมและพัฒนากิจกรรมต่าง ๆ ที่เหมาะสมกับสภาพการใช้งานและสอดคล้องกับสิ่งแวดล้อมโดยมิให้เกิดมลภาวะในด้านต่าง ๆ

บริเวณที่ควรอนุรักษ์จะแบ่งออกเป็น 2 ระดับ คือ

1. บริเวณที่ห้ามมีการก่อสร้าง ดัดแปลงต่อเติม ตลอดจนทำลายลักษณะดั้งเดิมของพื้นที่ โดยให้คงสภาพดั้งเดิมไว้
2. บริเวณที่อนุญาตให้มีการพัฒนาได้ โดยให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเดิม ทั้งในด้านการใช้พื้นที่และกิจกรรมการให้กฎการควบคุม

บริเวณที่ 1 ได้แก่บริเวณที่เป็นส่วนสำคัญหรือเอกลักษณ์ของพื้นที่ คือบริเวณชายหาดติดถนนเลียบริมหาดที่มีต้นปาล์ม เลียบริมหาดแนวถนน และส่วนบริเวณที่เป็นพื้นที่การเกษตร หรือในปัจจุบันเป็นพื้นที่รับน้ำ โดยให้คงสภาพเช่นเดิมไว้หรือมีการปรับปรุงในลักษณะส่งเสริมลักษณะ เดิมให้ดีขึ้น

บริเวณที่ 2 ได้แก่ บริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยทั้งของชุมชนนักอาศัย และที่พนักงานท่องเที่ยว คือบริเวณที่ติดกับชายหาดเข้ามาถึงเนินทรายตลอดความยาวหาดและพื้นที่ถัดเข้ามาด้านในจนถึงถนนสุขุมวิท โดยให้มีการพัฒนาปรับปรุงเพื่อแสดงออกให้เห็นถึงพื้นที่พักผ่อนและอยู่อาศัยที่สงบ มีความหนาแน่นน้อย ตลอดจนส่งเสริมถึงการพักผ่อนชายหาดที่ได้มาตรฐานพร้อมศูนย์กลางการให้บริการชุมชน

### 6.2.3 แนวความคิดในด้านการกำหนดการใช้ที่ดิน

การกำหนดการใช้ที่ดินบริเวณหาดนาจอมเทียนควรจะต้องมีการวางแผนและควบคุมการใช้ที่ดินที่ละเอียด โดยการจำแนกประเภทการใช้ที่ดินในกิจกรรมแต่ละประเภท การกำหนดและควบคุมความหนาแน่น ประเภทลักษณะของอาคารตลอดจนขนาดเนื้อที่ของที่ดิน ระยะห่างของอาคาร ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงลักษณะทางกายภาพที่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเป็นที่พักผ่อนและอยู่อาศัยที่สงบ งามได้มาตรฐาน ทั้งยังเป็นการแก้ปัญหาสภาพแวดล้อมในอนาคต

1. นิยามการใช้ที่ดินและกิจกรรมในปัจจุบัน ในส่วนที่จะให้คงสภาพเดิมอยู่และส่วนที่พัฒนาขึ้นใหม่ โดยคำนึงถึงลักษณะที่สอดคล้องและส่งเสริมการพัฒนาเพื่อมิให้เป็นการทำลายธรรมชาติเดิมของพื้นที่

2. นิยามถึงสภาพการใช้ที่ดินเดิม และลักษณะทางธรรมชาติของพื้นที่ที่เป็นอยู่แล้วกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินให้ชัดเจน ได้แก่ บริเวณพื้นที่ชายหาดตลอดความยาว พื้นที่พักผ่อน



อาศัยนักท่องเที่ยว บริเวณถนนริมหาดตลอดแนว พื้นที่รับน้ำหรือเกษตรกรรมและพื้นที่พักอาศัยของชุมชนเดิม

3. พิจารณาถึงพื้นที่ศูนย์กลางการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและศูนย์กลางการให้บริการชุมชน อันเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่เป็นจุดขยายตัวของเมือง และปัญหาที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่ โดยให้มีการแยกกิจกรรมระหว่างศูนย์กลางทั้งสองอย่างชัดเจน แต่มีความสัมพันธ์ที่เกื้อกูลกันได้

4. พิจารณาถึงการใช้ที่ว่าง เพื่อการพักผ่อนหรือนันทนาการ รวมถึงพื้นที่เพื่อการเกษตร และการป้องกันปัญหาเรื่องน้ำท่วม

5. พิจารณาถึงมุมมองและสภาพแวดล้อมของพื้นที่บริเวณชายหาด และในทะเลตลอดจนพื้นที่อยู่อาศัยริมถนน

6. ควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ความสูง ระยะถอยร่น ริมของอาคารตลอดจนเนื้อหาในการก่อสร้างและที่ว่าง โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ของพื้นที่

#### กำหนดแนวทางในการปรับปรุงการใช้ที่ดินบริเวณวางผัง

สรุปการวิเคราะห์จากปัญหาที่เกิดขึ้น สามารถกำหนดแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณที่พักอาศัยนักท่องเที่ยว บริเวณหาดนาจอมเทียน ได้ดังนี้ ดูแผนที่ที่ 6.3

#### กำหนดย่านการใช้ที่ดิน

บริเวณที่ 1 ตอนบน กำหนดให้เป็นที่พักอาศัยที่สงบเงียบ โดยมีลักษณะเป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย โดยกำหนดให้มีลักษณะอาคารเป็นแบบบ้านหลังเดี่ยว มีเนื้อที่โล่งบริเวณบ้านตามกำหนด มีการให้บริการด้านอาหารและของใช้ประเภทต่าง ๆ สำหรับชุมชนย่อย โดยกำหนดให้เป็นศูนย์ย่อยขึ้น

ตอนล่าง กำหนดให้เป็นที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวประเภทมีความหนาแน่นปานกลาง โดยกำหนดให้มีลักษณะอาคารเป็นแบบบ้านหลังเดี่ยวมีเนื้อที่โล่งบริเวณบ้านตามกำหนด และให้เป็นที่ตั้งของที่พักประเภทโรงแรมในบางส่วนของพื้นที่ ซึ่งเป็นโรงแรมประเภทความหนาแน่นน้อย ประมาณไม่เกิน 100 ห้อง

**บริเวณที่ 2** ตอนบน กำหนดให้เป็นที่พักอาศัยนักท่องเที่ยวประเภทโรงแรมที่มีความหนาแน่นปานกลาง โดยมีห้องพักประมาณไม่เกิน 200 ห้อง และให้เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางหลักการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว หาดนาคอมเทียนในด้านต่าง ๆ ประกอบด้วยย่านพาณิชยกรรม ร้านอาหารและจำหน่ายสินค้าพื้นเมือง ให้บริการด้านกีฬา สถานที่พักผ่อนกลางแจ้ง บริการห้องสมุด ประวัติศาสตร์ และศิลปวัฒนธรรม ตลอดจนสำนักงานบริการการท่องเที่ยว

ตอนล่าง จัดให้เป็นที่พักอาศัยประเภทโรงแรมที่มีความหนาแน่นน้อย มีขนาดห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง และบ้านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่มีเนื้อที่โล่งตามกำหนด

**บริเวณที่ 3** ตอนบน กำหนดให้เป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านพักเดี่ยว มีความหนาแน่นปานกลาง มีที่โล่งบริเวณบ้านตามกำหนด และให้เป็นศูนย์กลางย่อย เพื่อให้บริการด้านอาหารและของใช้สำหรับนักท่องเที่ยวในย่านนั้น

ตอนล่าง กำหนดให้เป็นที่พักอาศัยประเภทหนาแน่นน้อย ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่โล่งรอบอาคารตามกำหนด

### ประเภทกิจกรรมที่ส่งเสริม

บริเวณชายหาด สำหรับบริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 3 ให้ส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อนชายทะเลที่สงบ โดยส่งเสริม

- ให้มีกิจกรรมการเดินเท้าเพื่อนักผ่อนบริเวณริมหาดชายหาดตลอดแนว
- ให้มีกิจกรรมการเล่นน้ำและอาบแดด
- ให้มีกิจกรรมกีฬาทางน้ำที่อาศัยธรรมชาติ (ไม่มีเครื่องยนต์) เช่น วินเซิร์ฟ เรือยาว
- ให้มีกิจกรรมบริการด้านอาหาร เครื่องดื่ม และห้องสุขา โดยการจัดให้เป็นกลุ่ม ๆ ในระยะห่างกันประมาณ 500 เมตรต่อจุดบริการ

สำหรับบริเวณที่ 2 ให้ส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อน ชายทะเลที่ก่อให้เกิดทักษะในการพักผ่อน โดยส่งเสริม

- ให้มีกิจกรรมการพักผ่อนด้านการเงินเท่าเสียบริมชายหาดตลอดแนว
- ให้มีกิจกรรมการเล่นน้ำ อาบแดด และบริการที่ไม่ก่อความรำคาญแก่นักท่องเที่ยว เช่น การนวด หมอดู
- ให้มีกิจกรรมกีฬาทางน้ำ ที่อาศัยเครื่องยนต์ เพื่อให้เกิดทักษะสำหรับกีฬาทางน้ำ เช่น เรือสกูดเตอร์ เรือชูชีพ
- ให้มีกิจกรรมบริการด้านอาหาร เครื่องดื่มและสุขา โดยจัดเป็นกลุ่ม ๆ ในระยะประมาณ 500 เมตรต่อหน่วยบริการ พร้อมลานโล่งเอนกประสงค์

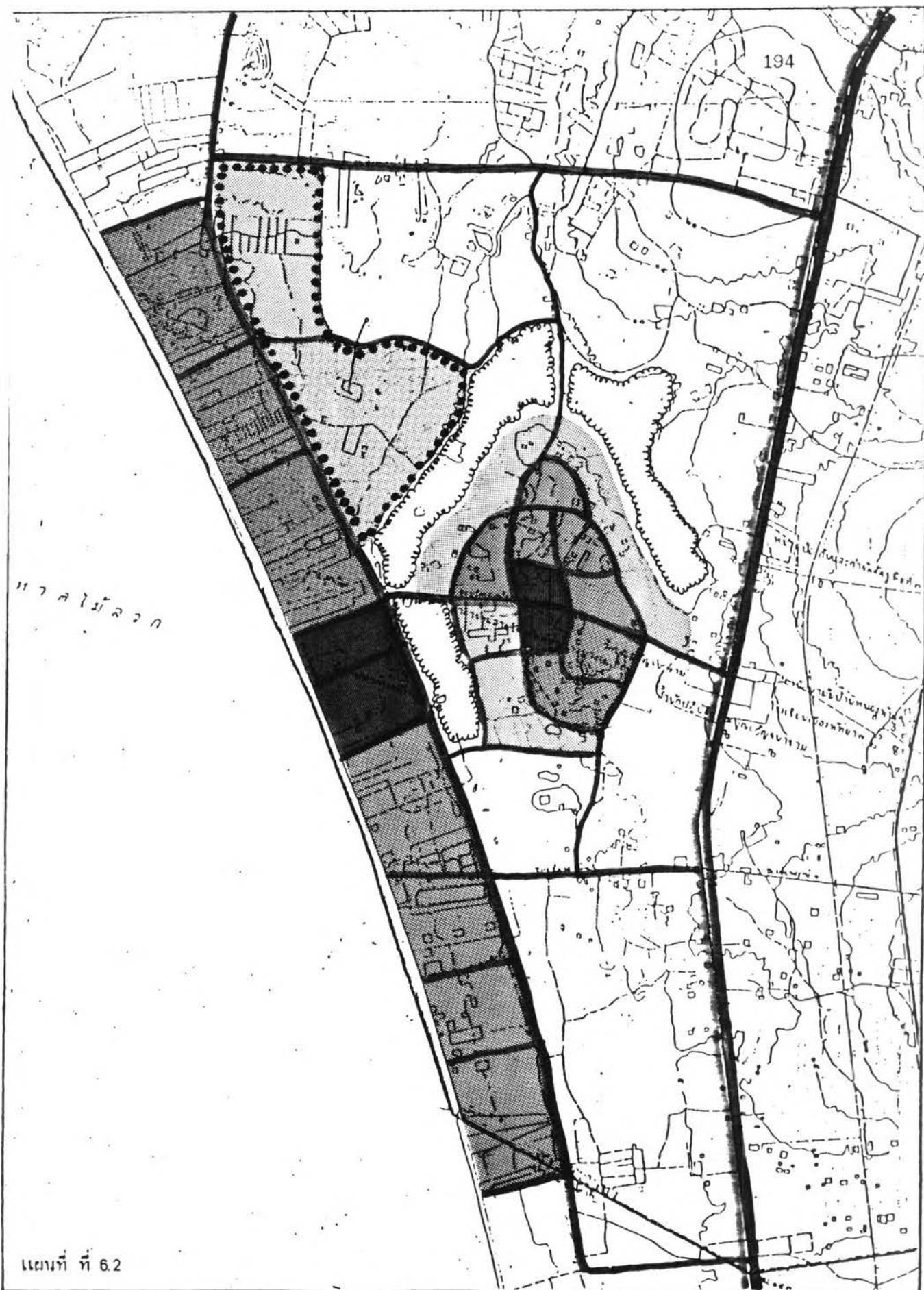
บริเวณพื้นที่พักอาศัย

สำหรับบริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 3 ส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อนที่สงบ โดยการ

- ควบคุมการใช้อาคารประเภทสถานบันเทิงต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิด การใช้สอยที่หนาแน่นหรือรบกวนในด้านเสียง แสง และกลิ่น
- ส่งเสริมกิจกรรม การพักผ่อนโดยการเดินเท้าหรือออกกำลังกายกลางแจ้ง ด้วยการจัดสวนหย่อมขนาดชุมชน
- ส่งเสริมกิจกรรม การให้บริการด้านสาธารณูปโภค รวมทั้งภูมิสถาปัตยกรรม บริเวณถนนและทางเดินเท้า

สำหรับบริเวณที่ 2 ส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวระหว่างที่พักอาศัย และกิจกรรมชายหาดให้ต่อเนื่องกัน โดย

- ส่งเสริมให้มีกิจกรรมพักผ่อนกลางแจ้ง และในที่ร่ม ลักษณะจัดลานสาธารณะเพื่อการนั่งพักผ่อน ลานโล่งเอนกประสงค์สำหรับประเพณีและเทศกาลต่างๆ



แผนที่ ที่ 6.2

แสดง ข้อเสนอแนะการแบ่งการใช้ที่ดิน

■ พื้นที่หนาแน่นมาก (พาณิชย์กรรม)

▨ พื้นที่หนาแน่นปานกลาง

▩ พื้นที่หนาแน่นน้อย

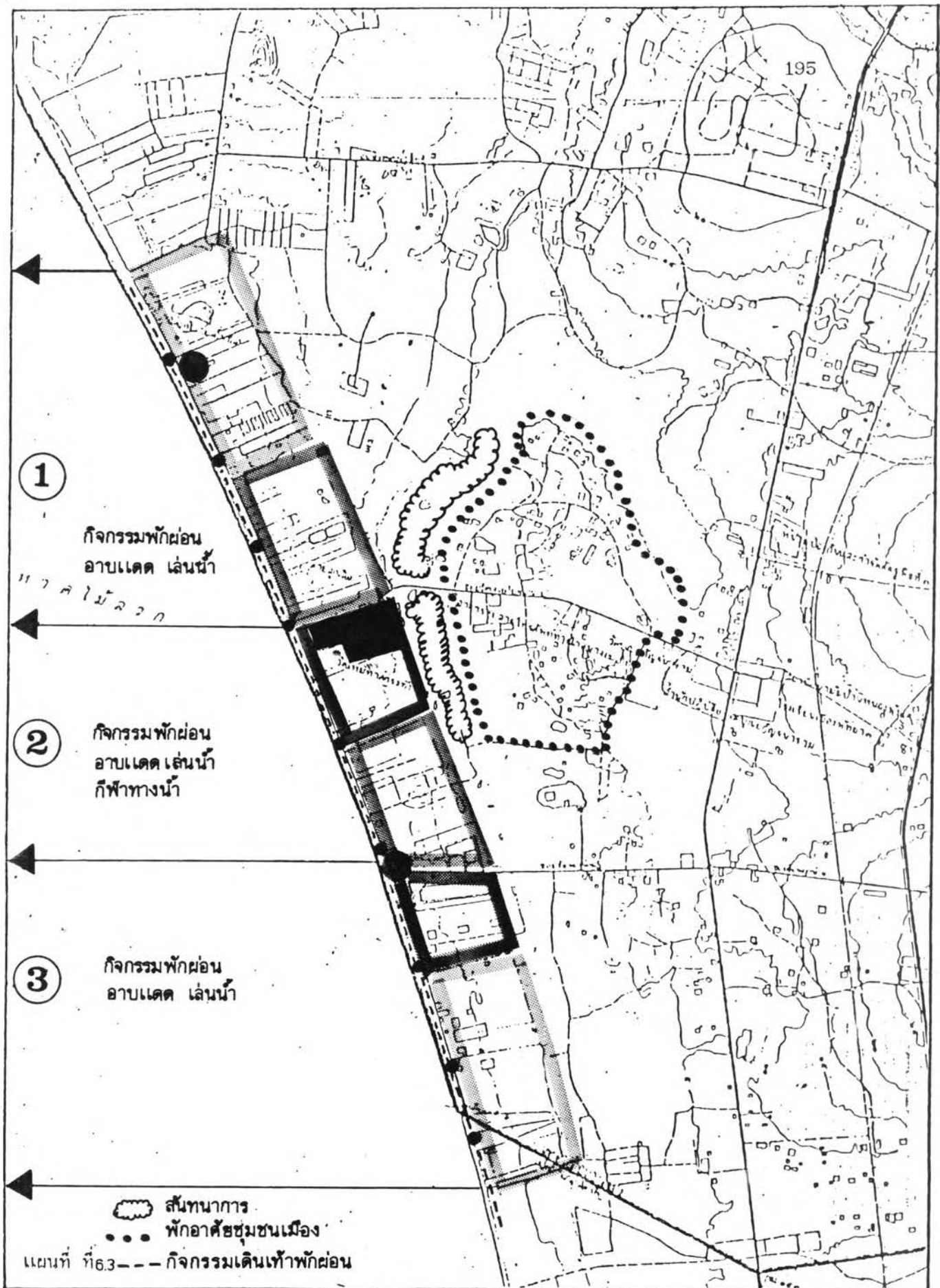
☁ พื้นที่รับน้ำหรือสันทนาการ



พื้นที่ชายตลิ่งในอนาคต



๐ 100 500 1000 ม.

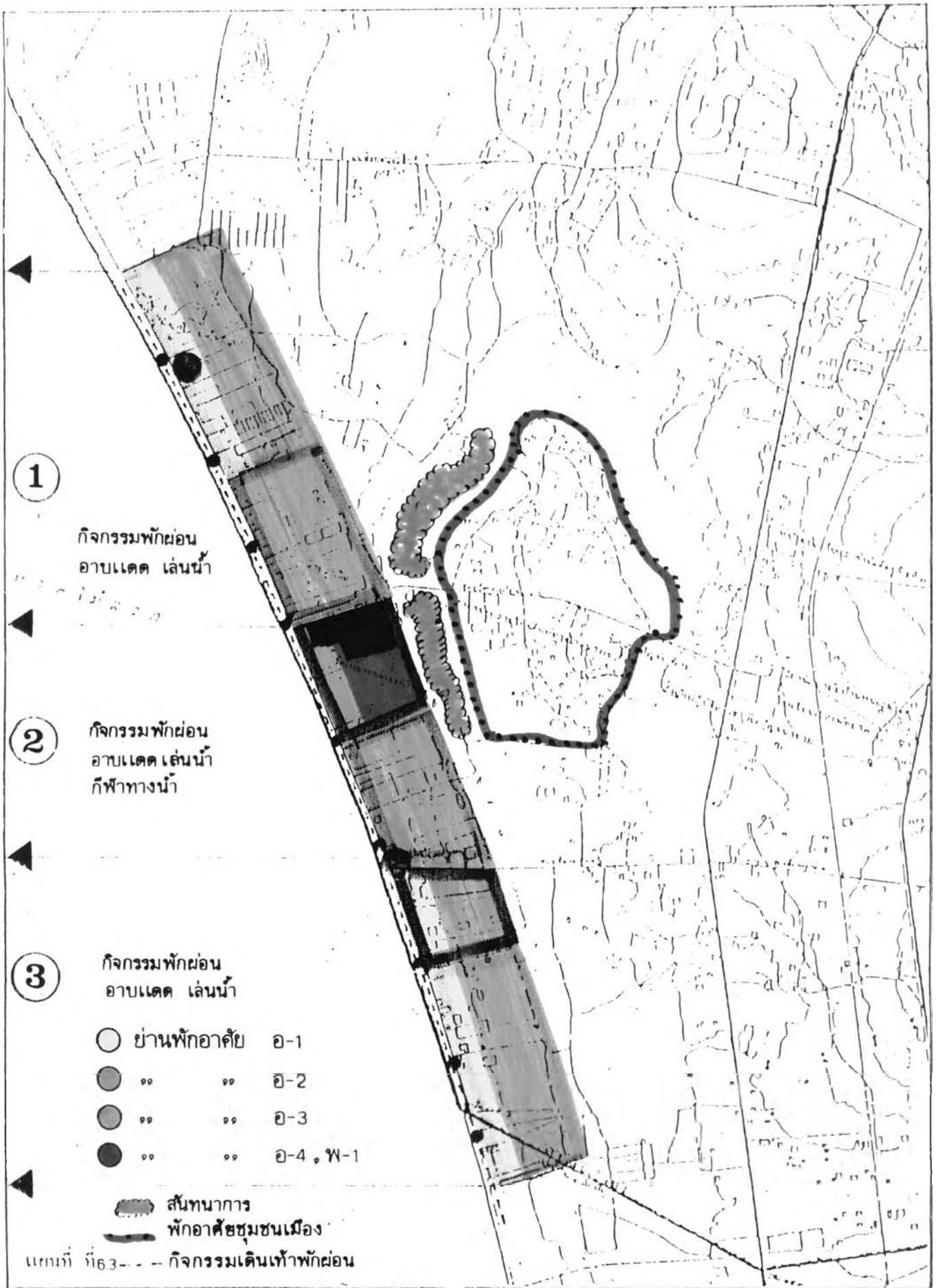


แสดง การใช้ที่ดินและกิจกรรม

- ศูนย์กลางหลัก
- ศูนย์กลางรอง
- บ้านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บ้านพักอาศัยหนาแน่นน้อย
- ย่านพักอาศัยประเภทโรงแรมหนาแน่นปานกลาง และพาณิชย์กรรม
- หน่วยบริการย่อย
- สถานที่พักอาศัยประเภทโรงแรมหนาแน่นน้อยและบ้านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง



100 500 1000 ม.



แสดง การใช้ที่ดินและกิจกรรม

■ ศูนย์กลางหลัก

● ศูนย์กลางรอง



บ้านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง



ข่านพักอาศัยประเภทโรงแรมหนาแน่นปานกลาง และพาณิชย์กรรม

● บ้านพักอาศัยหนาแน่นน้อย

● หน่วยบริการย่อย

ข่านที่พักอาศัยประเภทโรงแรมหนาแน่นน้อยและบ้านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง

100 500 1000 ม.



- ส่งเสริมทักษะทางด้านกีฬา
- ส่งเสริมความรู้ทางด้านประวัติศาสตร์ศิลปวัฒนธรรม
- ให้มีกิจกรรมการแสดงสินค้าในเมือง ศิลปวัฒนธรรม
- ให้มีกิจกรรมด้านการบริการในการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับนักท่องเที่ยว

#### กำหนดแนวทางในการควบคุมการปกคลุมที่ดินของอาคาร (Building Coverage)

มาตรการหรือแนวทางในการกำหนดลักษณะของสถานแวดล้อมของพื้นที่ ให้คงอยู่ในสภาพธรรมชาติเดิมของพื้นที่บริเวณชายหาด ที่มีลักษณะที่สำคัญของพื้นที่หาดนาจอมเทียน อันได้แก่พื้นที่โล่ง ซึ่งประกอบด้วยบ้านพักอาศัยและพื้นที่สีเขียวรอบ ๆ บริเวณอาคารตลอดจนแสงแดดสายลมชายทะเล คือ การกำหนดการปกคลุมที่ดินของอาคาร ซึ่งหมายถึงเนื้อที่ของอาคารที่จะปกคลุมพื้นที่ดินได้ในอัตราส่วนที่กำหนดให้ เช่นบริเวณหาดนาจอมเทียนที่กำหนดโดยเทศบาลเมืองพัทยาให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินได้ 25 % หมายความว่าในเนื้อที่ดิน 100 ส่วน จะอนุญาตให้มีพื้นที่อาคารได้ 25 ส่วน และอีก 75 ส่วน จะเป็นพื้นที่โล่ง ซึ่งมาตรการนี้จะเป็นการรักษาสถานแวดล้อมที่ดีของพื้นที่ให้คงเดิมอยู่ โดยให้เหมาะสมกับสภาพความต้องการทางเศรษฐกิจ คือเป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นของอาคารน้อย และการเว้นที่ว่างโล่งระหว่างอาคาร จะมีผลต่อความหนาแน่นของกลุ่มอาคารด้วย

#### กำหนดแนวทางในการควบคุมอัตราส่วนของพื้นที่อาคารกับพื้นดิน (Floor Area Ratio)

ซึ่งหมายถึงแนวทางในการควบคุมถึงความหนาแน่นของประชากรในทางอ้อม โดยอนุญาตให้มีพื้นที่ของอาคารในสัดส่วนที่กำหนด ให้กับพื้นที่ของที่ดินแต่ละแปลง และยังส่งผลให้กับความสูงของอาคาร อันจะแสดงให้เห็นถึงลักษณะภูมิทัศน์ของกลุ่มอาคารระหว่างพื้นดินกับขอบฟ้า (Skyline) อัตราส่วนของพื้นที่ดินกับพื้นที่อาคาร จะเกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการปกคลุมที่ดินของอาคารด้วย หรืออาจกล่าวได้ว่า การกำหนดความสูงของอาคารนั้นสามารถกำหนดได้จากอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินแต่ละแปลง เช่น อาคารมี Building coverage 25 % หมายถึงมีพื้นที่อาคาร 25 ส่วน และที่ว่างรอบอาคาร 75 ส่วน เมื่อมี F.A.R. เท่ากับ 0.25 หมายถึงอาคารนั้นมีพื้นที่อาคาร 25 % ของพื้นที่ดินแปลงนั้น 100 % นั่นคือ อาคารจะมีจำนวน 1 ชั้น และถ้ามี F.A.R. = 0.50 ก็หมายถึงมีพื้นที่อาคารเป็น 2 เท่าของ Building Coverage หรืออาคารจะมีจำนวน 2 ชั้น และถ้ามี F.A.R. เท่ากับ 1 คืออาคารจะมีจำนวน 4 ชั้นนั่นเอง ซึ่งจะเห็นว่า อัตราส่วนทั้งสองนี้สามารถกำหนดความสูงอาคารได้

และสำหรับพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน ที่ระยะห่างจากถนนริมชายหาด 100 เมตร อนุญาตให้สร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 14 เมตร คือประมาณ 4 ชั้น (ตามเทศบัญญัติควบคุมอาคาร ให้ความสูงของอาคาร แต่ละชั้นสูงไม่ต่ำกว่า 2.4 เมตร โดยไม่รวมโครงสร้างชั้น) ซึ่งพิจารณาแล้ว จะมี F.A.R. ประมาณไม่เกิน 1 นอกเหนือจากบริเวณ 100 เมตร จากถนนเลียบริมชายหาดมิได้กำหนด ความสูงไว้ ดังนั้นจำนวน F.A.R. จึงสามารถมีได้ เกิน 1

#### การกำหนดความสูงของอาคาร (Building Height)

สามารถพิจารณาได้จากเกณฑ์การพิจารณาสถานแวดล้อมเดิมของพื้นที่บริเวณชายหาดนาจอมเทียน ที่บ้านพักอาศัยมีความสูงสอดคล้องกับลักษณะของต้นไม้และความเรียบของพื้นที่ชายหาด เมื่อมองจากทะเล โดยลักษณะเดิมดังกล่าวที่มีอาคารสูง 1-2 ชั้น และมีที่ว่างอาคารเป็นสีเขียว นั้นเหมาะสมกับพื้นที่ กล่าวคือความสูงประมาณ 8 เมตร บริเวณริมชายหาด

#### การกำหนดแนวถอยร่นของอาคารจากถนน (Set back or building line)

การถอยร่นของอาคาร เพื่อกำหนดภูมิทัศน์และส่งเสริมอาคารในพื้นที่ ตลอดจนส่งเสริมธรรมชาติสำหรับทางเดินเท้า ซึ่งการถอยร่นของอาคารมีผลต่อสภาวะแวดล้อมภูมิทัศน์และมุมมองต่าง ๆ

และจากบทความของสถาปนิกชาวเยอรมัน H. Motters ในเรื่อง "Scale in Civic Design" กล่าวว่ามุมมองคนปกติ มีมุมกว้างประมาณ  $60^{\circ}$  ซึ่งสอดคล้องกับบทความของสถาปนิกชาวอเมริกัน คือ Werner Hegemann และ Elbert Peets กล่าวในหนังสือ "American Vitruvius" ว่า ถ้าคนเรามองอาคาร 1 ครั้ง มุมมองของคนจะค่อนข้างอยู่ด้านบน 2 ใน 3 ของมุมมองทั้งหมด คือ สูงจากระดับสายตาประมาณ  $40^{\circ}$  และต่ำจากระดับสายตา  $20^{\circ}$  จะมองเห็นอาคารทั้งสองครั้ง ต่อเมื่อยืนห่างจากอาคารนั้น 2 เท่าของความสูงของอาคารและมีมุมมองเป็น  $27^{\circ}$  และถ้าจะมองกลุ่มอาคารจะต้องยืนห่างจากกลุ่มของอาคาร 3 เท่าของความสูงของอาคารและมีมุมมอง 18 องศา (อภิชาติ ศรีอรุณ "แนวทางการพัฒนาเมืองเก่าของเชียงใหม่" วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร 2520 หน้า 80)

ดังนั้น จากการศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียนแล้ว เห็นสมควรให้บริเวณถนนเลียบริมชายหาดในปัจจุบัน มีการใช้กิจกรรมในการเดินเท้าเพื่อนักพักผ่อน และเพื่อรักษาสถานแวดล้อมเดิมของบริเวณถนนเลียบริมชายหาดที่มีชนวนร่มไม้ โดยเฉพาะต้นมะพร้าวและต้นตาลให้คงอยู่



จึงควรกำหนดให้ระยะถอยร่นของอาคารบริเวณถนนเลียบริมชายหาด เป็น 2 เท่าของความสูงอาคาร (8 เมตร) คือประมาณ 15 เมตร

#### แนวทางในการพัฒนาที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ

1. ในส่วนที่เป็นพื้นที่การเกษตรหรือพื้นที่ริมน้ำ ซึ่งในปัจจุบันเป็นพื้นที่น้ำท่วมขังอยู่ ให้ดำเนินการส่งเสริมให้เป็นสวนสาธารณะหรือสวนน้ำ หรือให้ยังคงเป็นพื้นที่สีเขียวอยู่เช่นเดิม โดยการปรับปรุงอาจจะดำเนินการโดยรัฐหรือเอกชนเป็นผู้ลงทุน

2. จำกัดความหนาแน่นของอาคารในส่วนพักอาศัยของชุมชนเมือง ที่จะขยายตัวมาที่บริเวณนาจอมเทียน โดยกำหนด F.A.R. และ B.C.R. ดังนี้

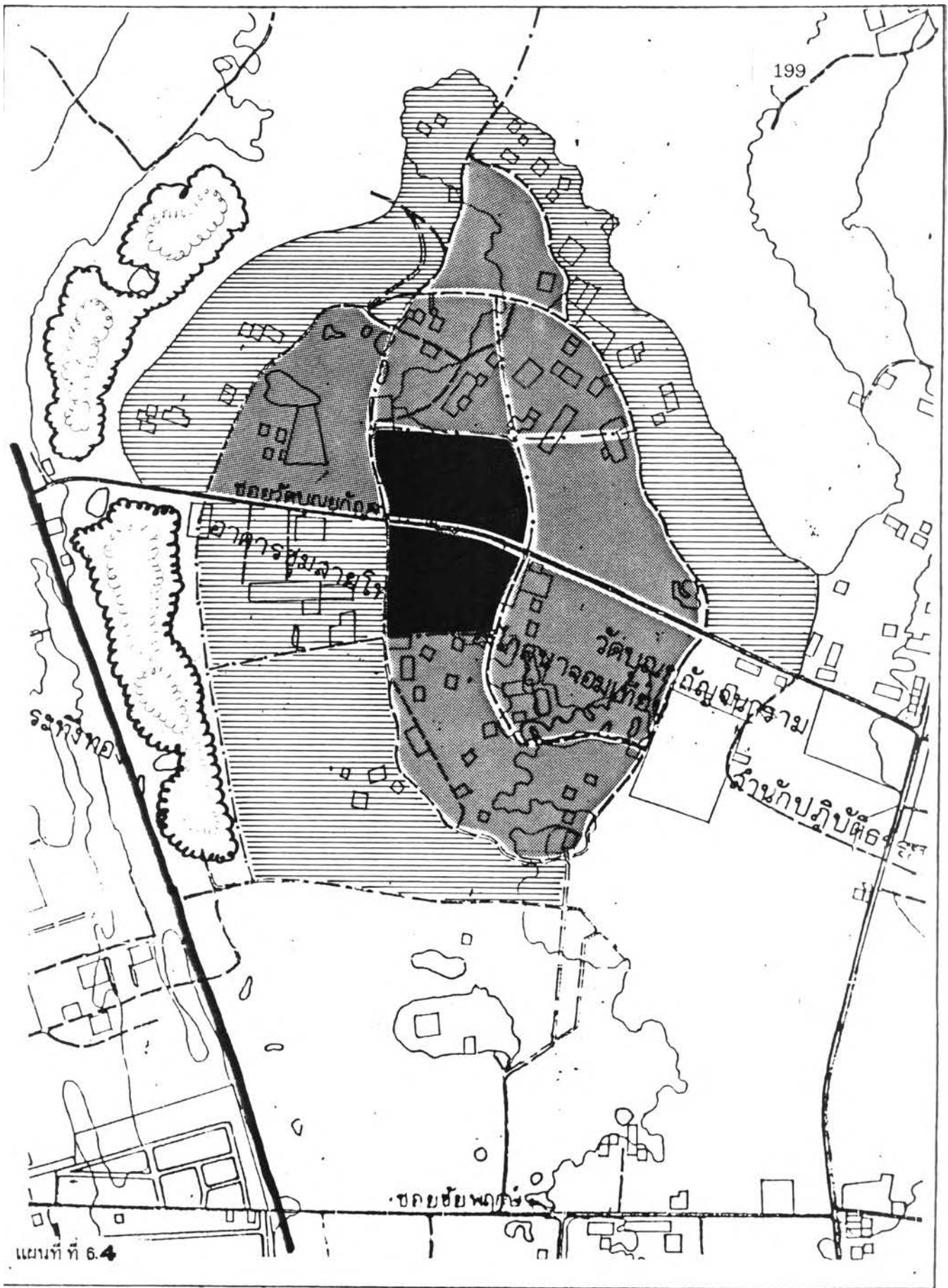
บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย B.C.R.	ไม่เกิน 25 % F.A.R. = 0.50
บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง B.C.R.	ไม่เกิน 25 % F.A.R. = 1.00
บริเวณพาณิชย์กรรม B.C.R.	ไม่เกิน 40 % F.A.R. = 1.00

สรุปคือ อาคารสูงได้ไม่เกิน 4 ชั้นในบริเวณย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และสูงได้ไม่เกิน 2 ชั้น ในบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

#### 6.2.4 แนวความคิดในการพัฒนาระบบจราจร

ระบบการจราจรของบริเวณหาดนาจอมเทียน ยังมีได้มีการพัฒนาให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ดังนั้นจึงมีข้อเสนอแนะในการจัดระบบการจราจร โดยมีแนวทางดังนี้ ดูแผนภูมิที่ 6.2

1. การเข้าถึงพื้นที่ โดยการแยกเส้นทางระหว่างการเดินทางถึงชุมชนพักอาศัยและพื้นที่สำหรับที่พำนักท่องเที่ยวด้วยการจัดลำดับชั้นของถนนคือ ถนนสายประธาน ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนให้บริการแต่ละพื้นที่
2. แบ่งแยกกิจกรรมการใช้ถนน ทิศทาง และประเภทของขบวนรถ ตลอดจนระบบทางเดินเท้าให้ชัดเจนเหมาะสมกับพื้นที่ และกิจกรรมและปรับปรุงภูมิสถาปัตยกรรมให้ร่มรื่น



แสดง การใช้ที่ดินบริเวณชุมชนอ้ายหาตนาจอมเทียน

- 60 ไร่  อยู่อาศัยหนาแน่นมาก, พาณิชยกรรม
- 370 ไร่  อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- 395 ไร่  อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

- 85 ไร่  สวนสาธารณะ
- พื้นที่รับน้ำ

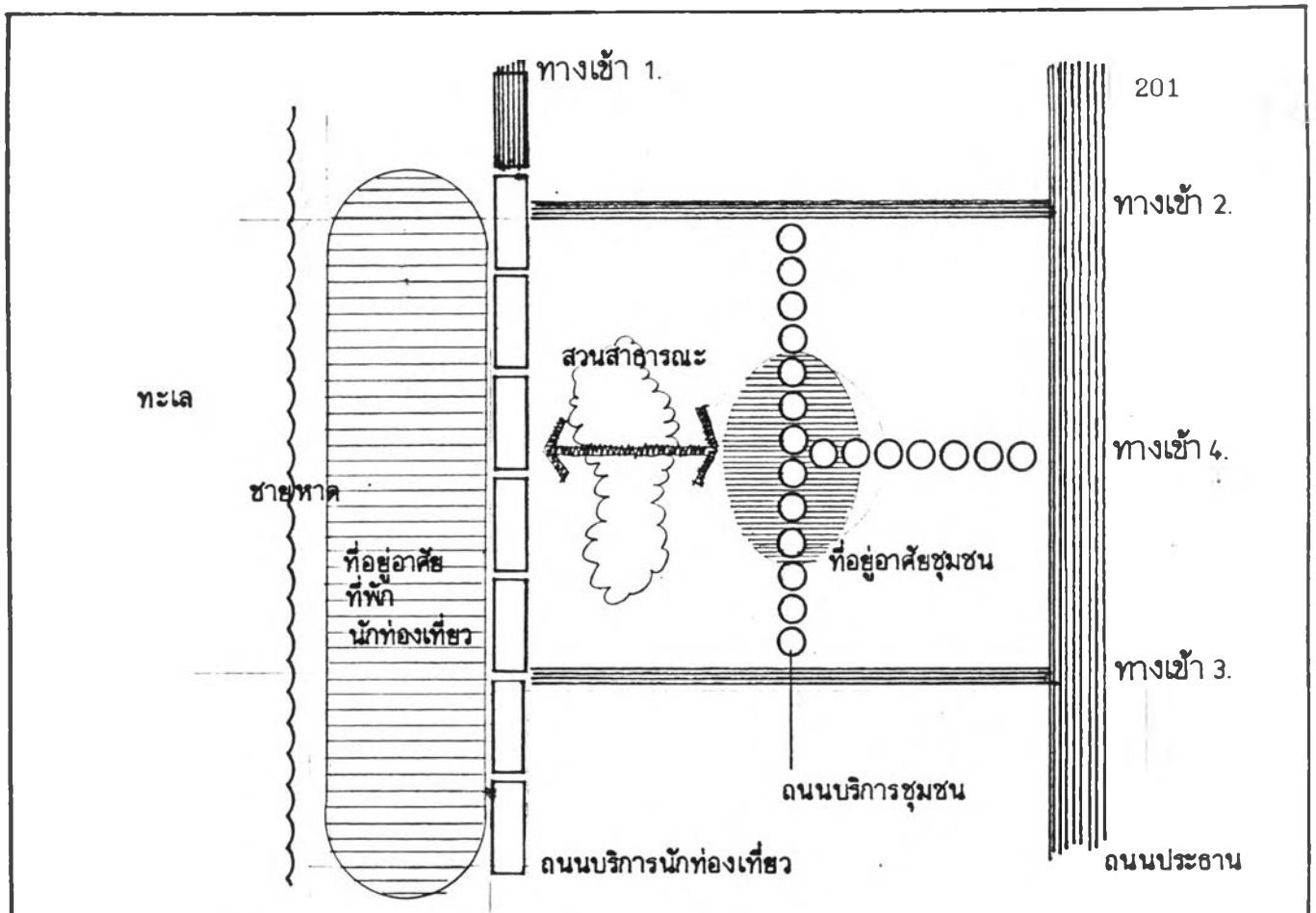


0 100 300 500ม.

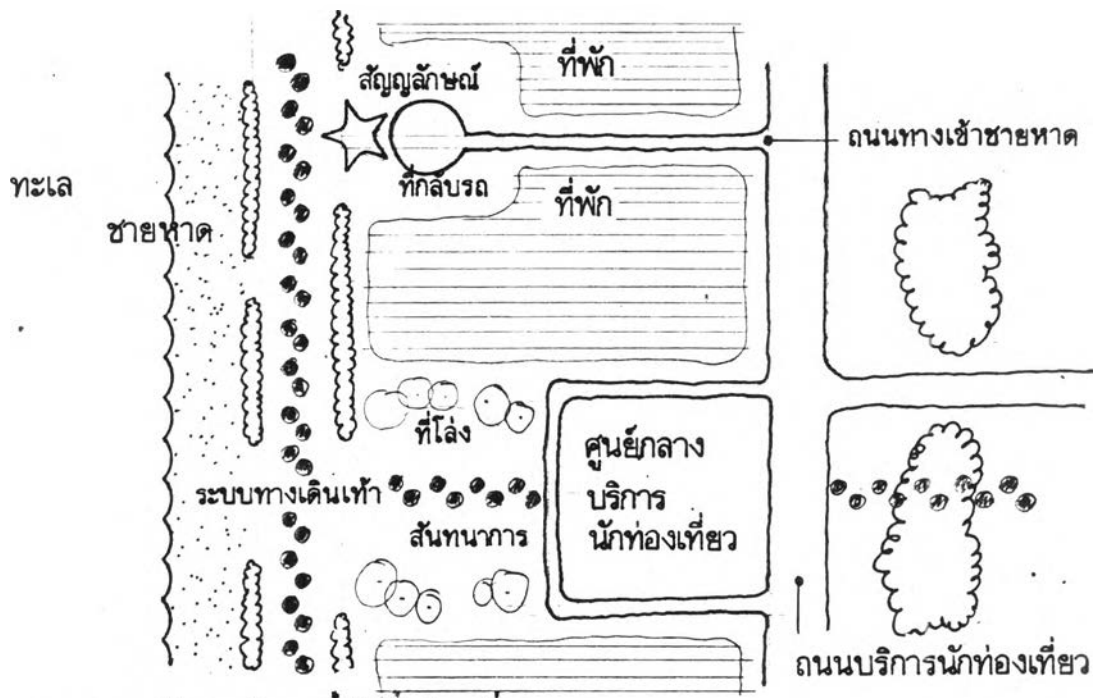
3. จัดระบบการควบคุมการจอดรถ บริเวณจอดรถ สถานีขนส่ง และรถบริการ สำหรับพื้นที่
4. ปรับปรุงสภาพถนนให้ใช้งานได้เหมาะสมในแต่ละประเภทรวมทั้งเป็นสัญญาณการต่อเชื่อมของถนน ซอย และการจัดภูมิสถาปัตยกรรม
5. สนับสนุนการเดินเท้า เพื่อการพักผ่อนเียบถนนริมชายหาด และการติดต่อระหว่างจุดเชื่อมต่อของการคมนาคม แต่ละกิจกรรมโดยคำนึงถึงขีดจำกัดของการเดินปกติของคนเป็นเกณฑ์คือ ประมาณ 2.50 เมตร ได้ในความรู้สึกปกติ และถ้ามีการจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสนับสนุนทางเดินเท้าแล้ว สามารถเดินได้ถึง 1.6 กิโลเมตร (ดูภาพผนวก)

#### 6.2.5 แนวความคิดในการพัฒนาสาธารณูปโภค

1. ระบบไฟฟ้าการให้บริการด้านไฟฟ้า มีขีดความสามารถสูงดังนั้น ข้อเสนอแนะสำหรับการให้บริการด้านไฟฟ้า คือการจัดไฟแสงสว่างให้ทั่วถึงบริเวณที่เป็นที่สาธารณะ และในบางส่วนเช่นบริเวณริมชายหาด การเดินสายควรร้อยท่อแล้วฝังอยู่ใต้ดิน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย
2. ระบบประปา ในปัจจุบันการให้บริการด้านการประปายังไม่เพียงพอสำหรับพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน ดังนั้นจึงควรเพิ่มบริการในด้านปริมาณแรงดัน และความสะอาดให้ได้ระดับสม่ำเสมอ
3. ระบบการกำจัดน้ำเสีย เป็นปัญหาสำคัญสำหรับพื้นที่ดังนั้นจึงมีแนวทางที่เสนอ ดังนี้
  - ให้มีการบำบัดน้ำเสีย จากอาคารในแต่ละแห่งด้วยตนเอง โดยใช้ระบบต่าง ๆ ตามขนาดความหนาแน่นของผู้ใช้อาคาร เป็นมาตรฐานก่อนปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ
  - ให้มีโรงบำบัดน้ำเสีย ซึ่งจัดทำโดยเทศบาลเมืองนันทยา เพื่อกำจัดน้ำเสียจากชุมชนก่อนปล่อยออกสู่ที่สาธารณะ



โครงสร้างระบบการจราจร



ระบบการสัญจรบริเวณที่พักนักท่องเที่ยว

แผนภูมิที่ 6.2

แสดง แนวความคิดในการพัฒนาระบบจราจร



ที่มา

4. ระบบการระบายน้ำตามธรรมชาติ เมื่อพิจารณาจากพื้นที่ปัจจุบัน แหล่งเก็บน้ำธรรมชาติจะอยู่บริเวณกลางพื้นที่ระหว่างถนนสุขุมวิทกับแนวเนินทราย แล้วจะไหลไปสู่ทะเลทางด้านใต้ ซึ่งข้อเสนอแนะในการระบายน้ำฝนตามธรรมชาติ คือ

- ให้ความรู้พื้นที่ที่เป็นแนวทางเดินของน้ำ และแหล่งรองรับน้ำให้คงสภาพเดิม มิให้มีการปลูกสร้างอาคารหรือกั้นแนวทางเดินของน้ำ ตลอดจนทิศทางการระบายออกสู่ทะเลทางด้านทิศใต้
- ให้ทำการปรับปรุงพื้นที่เก็บกักน้ำ ให้เป็นส่วนให้บริการด้านนันทนาการแก่ชุมชนพักอาศัยและนักท่องเที่ยว หรือกิจกรรมได้ที่ยังคงสภาพการใช้ด้านการระบายหรือเก็บกักน้ำไว้เช่นเดิม

#### 6.2.6 สรุปผลการวิเคราะห์เพื่อกำหนดการใช้ที่ดินบริเวณวางผัง

1. กำหนดการใช้ที่ดินบริเวณวางผัง ตามแนวทางในการปรับปรุงการใช้ที่ดินในหัวข้อ 6.2.3

2. กำหนดแนวทางในการควบคุมการปกคลุมที่ดินของอาคารมิให้เกินร้อยละ 25

3. การกำหนดแนวทางในการควบคุมพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินแต่ละแปลง ไม่ให้เกิน 1 และมีจำนวนชั้นของอาคารไม่เกิน 4 ชั้น ซึ่งในแต่ละบริเวณที่ทำการแบ่งย่านที่พักอาศัย จะมีจำนวนชั้นและระยะถอยร่นที่แตกต่างกัน โดยบริเวณถนนเลียบบริมชายหาดตลอดแนว จะมีความสูงได้ไม่เกิน 8 เมตร และระยะถอยร่น 15 เมตร

4. เสนอแนะแนวทางในการควบคุมความหนาแน่นของอาคารบริเวณที่อยู่อาศัยของชุมชนเมือง เพื่อให้ส่งเสริมและสอดคล้องกับพื้นที่บริเวณวางผัง ซึ่งกำหนดให้เป็นพื้นที่นักท่องเที่ยว และความสัมพันธ์กันระหว่างศูนย์กลางการให้บริการชุมชนของทั้งสอง

5. ปรับปรุงระบบการจราจรให้เหมาะสมกับกิจกรรมของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับชุมชนพักอาศัย และให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อม

6. ส่งเสริมระบบสาธารณูปโภคให้สามารถตอบสนองและแก้ปัญหาในอนาคตได้ โดยเฉพาะระบบกำจัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝนตามธรรมชาติ

7. ส่งเสริมกิจกรรมบริเวณศูนย์กลางการให้บริการนักท่องเที่ยวในด้านความรู้ ศิลปะ ประเพณี วัฒนธรรม การเล่นกีฬา ตลอดจนทักษะต่าง ๆ สำหรับการพักผ่อน เช่น การใช้ เครื่องยนต์ในกีฬาทางน้ำ การเดินเท้า เป็นต้น

ในการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่บริเวณชายหาด จะต้องมีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณด้านใน คือที่อยู่อาศัยของชุมชนเมือง ซึ่งจะมีความเกี่ยวเนื่องแก่กันในด้าน การให้บริการแรงงาน บริการการท่องเที่ยว และการพึ่งพากันระหว่างศูนย์กลางการให้บริการ ของทั้งสองแห่ง

### 6.3 การกำหนดจัดทำผังเมืองเฉพาะ

สำหรับเป้าหมายในการพัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณริมชายหาดนาจอมเทียน คือการกำหนด ลักษณะการใช้ที่ดินสำหรับที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวในด้านกายภาพในแต่ละส่วน โดยการกำหนด หลักเกณฑ์ในการพัฒนานั้นที่เป็นผังเมืองเฉพาะ (Action Specific Plan) ดังมีรายละเอียดคือ

#### 6.3.1 ขอบเขตของผังเมืองเฉพาะ

ขอบเขตของผังเมืองเฉพาะบริเวณพื้นที่ชายหาดนาจอมเทียน

ด้านทิศเหนือ	จดถนนกั้นพระยาบริเวณชูการ์อิก
ด้านทิศใต้	จุดสุดเขตเมืองพัทยา บริเวณชิวมาวีร์สอท
ด้านทิศตะวันออก	จุดแนวสันทราย ซึ่งห่างจากถนนเลียบริมหาด 450 เมตร
ด้านทิศตะวันตก	จุดแนวถนนเลียบริมหาด (ถนนกั้นพระยา) และบริเวณ พื้นที่ชายหาดลาดแนวความยาว 4.3 กิโลเมตร

รวมพื้นที่ในการจัดแบ่งการใช้ที่ดินสำหรับจัดทำผังเมืองเฉพาะ 1210 ไร่ หรือประมาณ 1.935 ตารางกิโลเมตร

### 6.3.2 รายละเอียดการกำหนดย่านการใช้ที่ดินเพื่อการจัดทำผังเฉพาะ

ในการกำหนดย่านการใช้ที่ดินบริเวณริมชายหาดนาจอมเทียน มีการละเอียดดังนี้คือ

บริเวณที่ 1 และ 3 แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มตอนบนและกลุ่มตอนล่าง ดูแผนที่ที่

6.5-6.8

สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่กำลังมีการก่อสร้างอาคารเกิดขึ้นมากมาย รวมถึงอาคารชุดพักอาศัยที่กำลังก่อสร้าง และอาคารพาณิชย์ทั้งเก่าและใหม่ในบริเวณถนนเลียบริมชายหาด ซึ่งเดิมมีเพียงบ้านพักอาศัยส่วนตัวและบังกาโล บริเวณชายหาดมีความกว้างและสะอาดมากจึงเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว ดังนั้นจึงมีแนวทางในการวางแผนการพัฒนากำหนดการใช้ที่ดิน ดังนี้

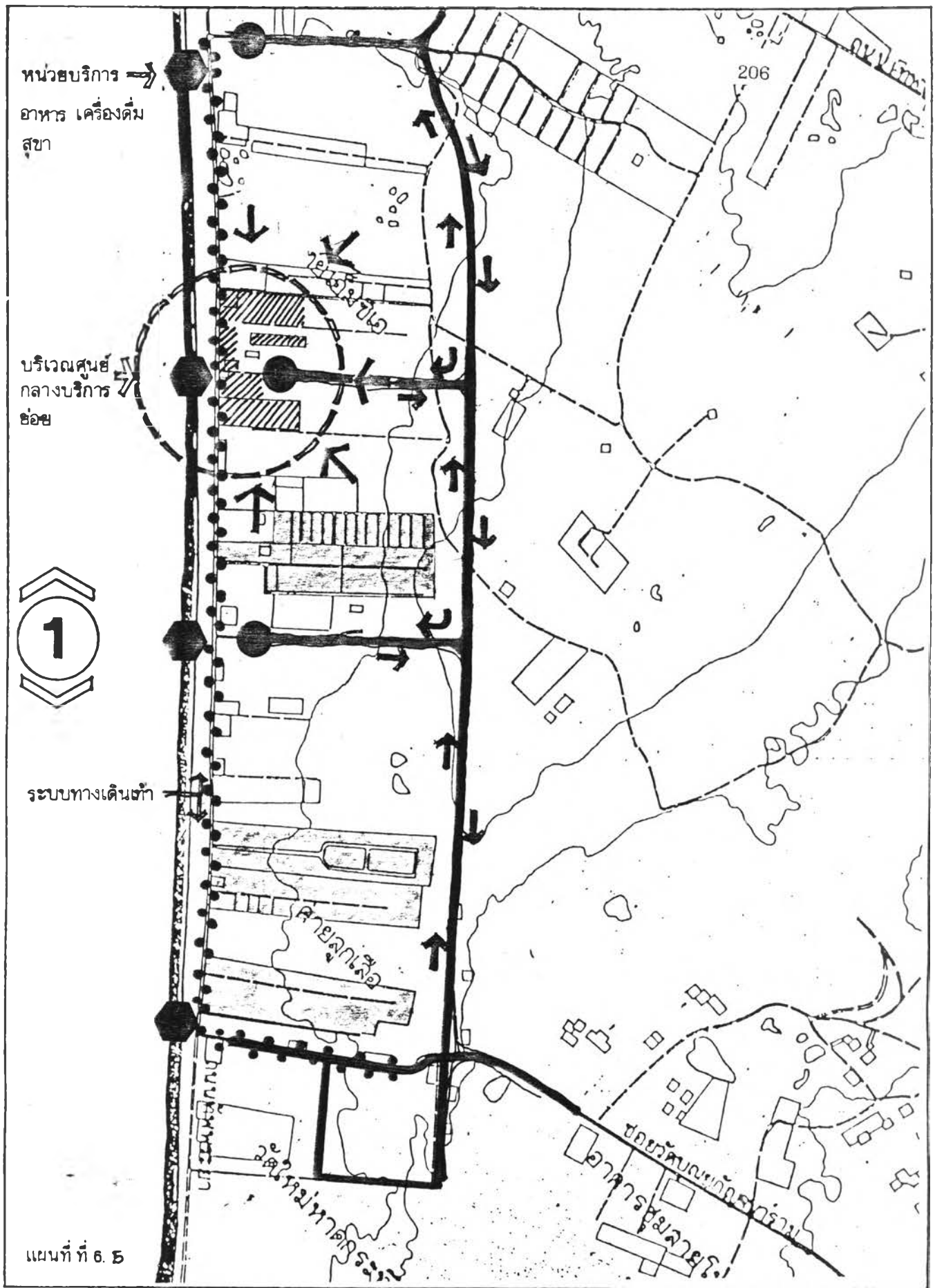
#### นโยบายในการพัฒนากำหนดการใช้ที่ดินโดยให้ เป็นที่อยู่หนาแน่นน้อย

- กำหนดให้ เป็นย่านบ้านพักอาศัยหนาแน่นน้อย โดยกำหนดให้มีการก่อสร้างเป็นบ้านหลังเดี่ยวได้ และคงไว้ในส่วนที่เป็นบ้านพักเดิม
- ห้ามมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ในขนาดหรือต่อเติมอาคารพาณิชย์ที่มีอยู่เดิม โดยให้คงสภาพเดิมไว้ และในขณะเดียวกันให้กำหนดให้เป็นศูนย์บริการย่อยแก่ชุมชนพักอาศัยบริเวณนั้น
- กำหนดการใช้กิจกรรมบริเวณชายหาดให้เป็นที่พักผ่อนของนักท่องเที่ยวที่สงบคือ ให้มีการอาบแดด เล่นน้ำ และชมดอกเห็ดเพื่อการนอนพักผ่อน ห้ามมิให้มีกีฬาทางน้ำที่ใช้เครื่องยนต์
- ส่งเสริมกิจกรรมการเดินเท้าเพื่อการพักผ่อนบริเวณริมชายหาด โดยการยกเลิกถนนริมชายหาด จัดเป็นทางเดินเท้าขนาดใหญ่ (Pedestion) ซึ่งแบ่งแยกทางเดินเท้าสำหรับคน (walkway) และสำหรับจักรยานเพื่อการออกกำลังกาย (bike way) พร้อมกับหน่วยบริการอาหารเครื่องดื่มและห้องสุขา (Kios) ทุกระยะไม่เกิน 500 เมตร เลียบริมชายหาด

### แนวทางในการควบคุมและมาตรการ

- กำหนดให้มีการปกคลุมที่ดินของอาคารได้ไม่เกิน 25 % (B.C.R.)
- กำหนดให้มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินไม่เกิน 0.5 (FAR.)
- ระยะถอยร่นอาคารเฉพาะบริเวณที่ดินที่ติดริมหาติให้ถอยร่น 24 เมตร และบริเวณติดถนนสาธารณะ 15 เมตร ส่วนบริเวณอื่นให้ถือตามเทศบัญญัติควบคุมอาคารหรือขนาดแปลงที่ดิน
- ความสูงอาคารเฉพาะในระยะ 100 เมตรจากชายหาติให้มีความสูงได้ไม่เกิน 8 เมตร (1-2 ชั้น) และถัดจาก 100 เมตรให้สูงได้ไม่เกิน 15 เมตร (3-4 ชั้น)
- ขนาดแปลงที่ดินและระยะห่างระหว่างอาคารข้างเดียว
  - อ-1 - ขนาดกว้างต่ำสุด 18 เมตร ยาวต่ำสุด 20 เมตรหรือเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 130 ตารางวา
    - ระยะถอยร่นด้านหน้าไม่ต่ำกว่า 6 เมตร
    - ระยะห่างระหว่างอาคารไม่ต่ำกว่า 6 เมตร หรืออย่างน้อย 2 เมตรจากแนวเขตที่ดิน
    - ให้มีที่จอดรถ 1 คัน
  - อ-2 - ขนาดกว้างต่ำสุด 12 เมตร ยาวต่ำสุด 28 เมตร หรือเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 90 ตารางวา
    - ระยะถอยร่นด้านหน้าไม่ต่ำกว่า 4.5 เมตร
    - ระยะห่างระหว่างอาคารไม่ต่ำกว่า 4 เมตร หรืออย่างน้อย 2 เมตรจากแนวเขตที่ดิน
    - ให้มีที่จอดรถ 1 คัน
  - อ-3 - ขนาดกว้างต่ำสุด 7.5 เมตร ยาวต่ำสุด 28 เมตร หรือเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา สำหรับบ้านแฝด
    - ระยะถอยร่นด้านหน้าไม่ต่ำกว่า 4 เมตร





แสดง แนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายหาดบริเวณที่ 1

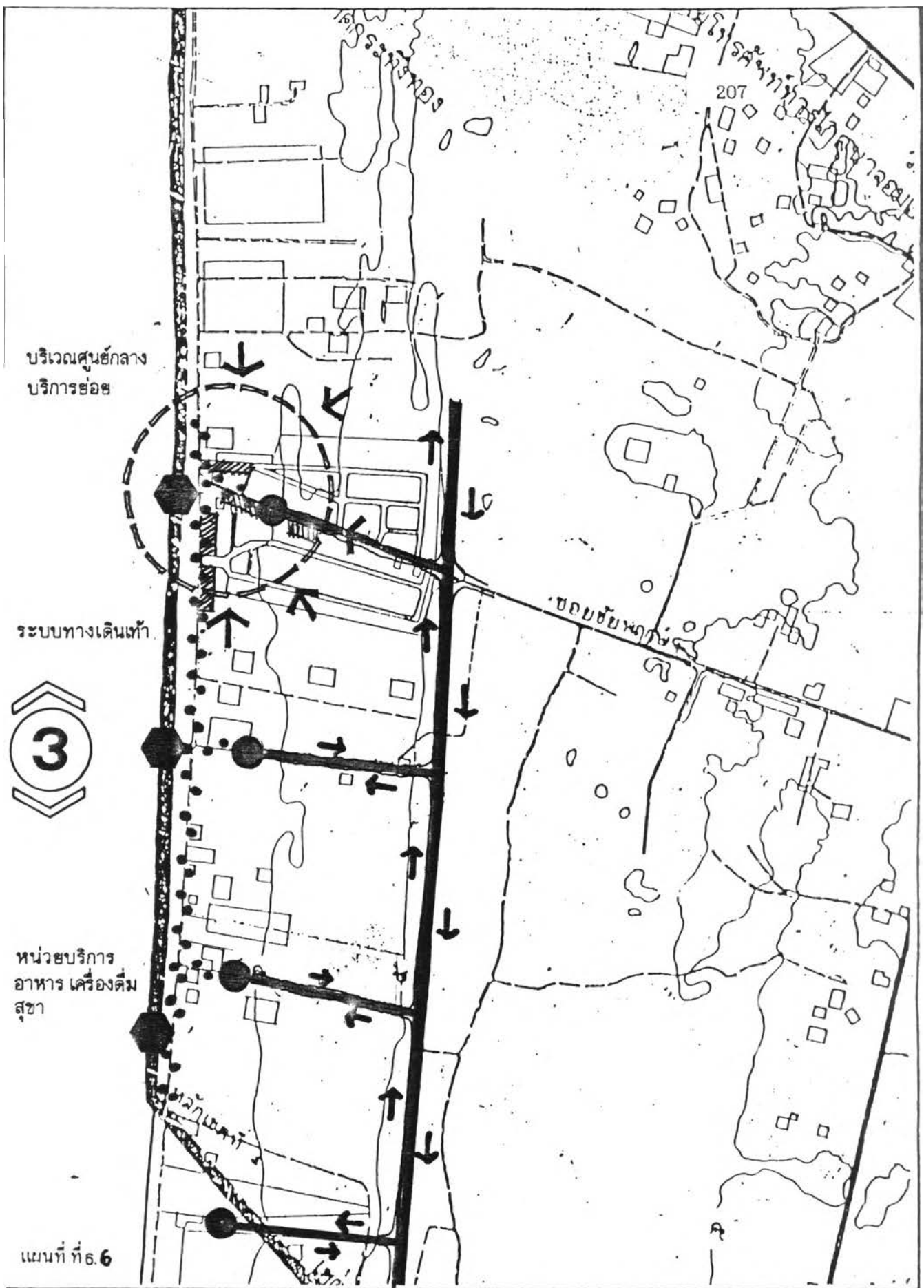
ที่มา

การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน



0 100 300 500 ม

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญทิพย์



แสดง แนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายหาดบริเวณที่ 3

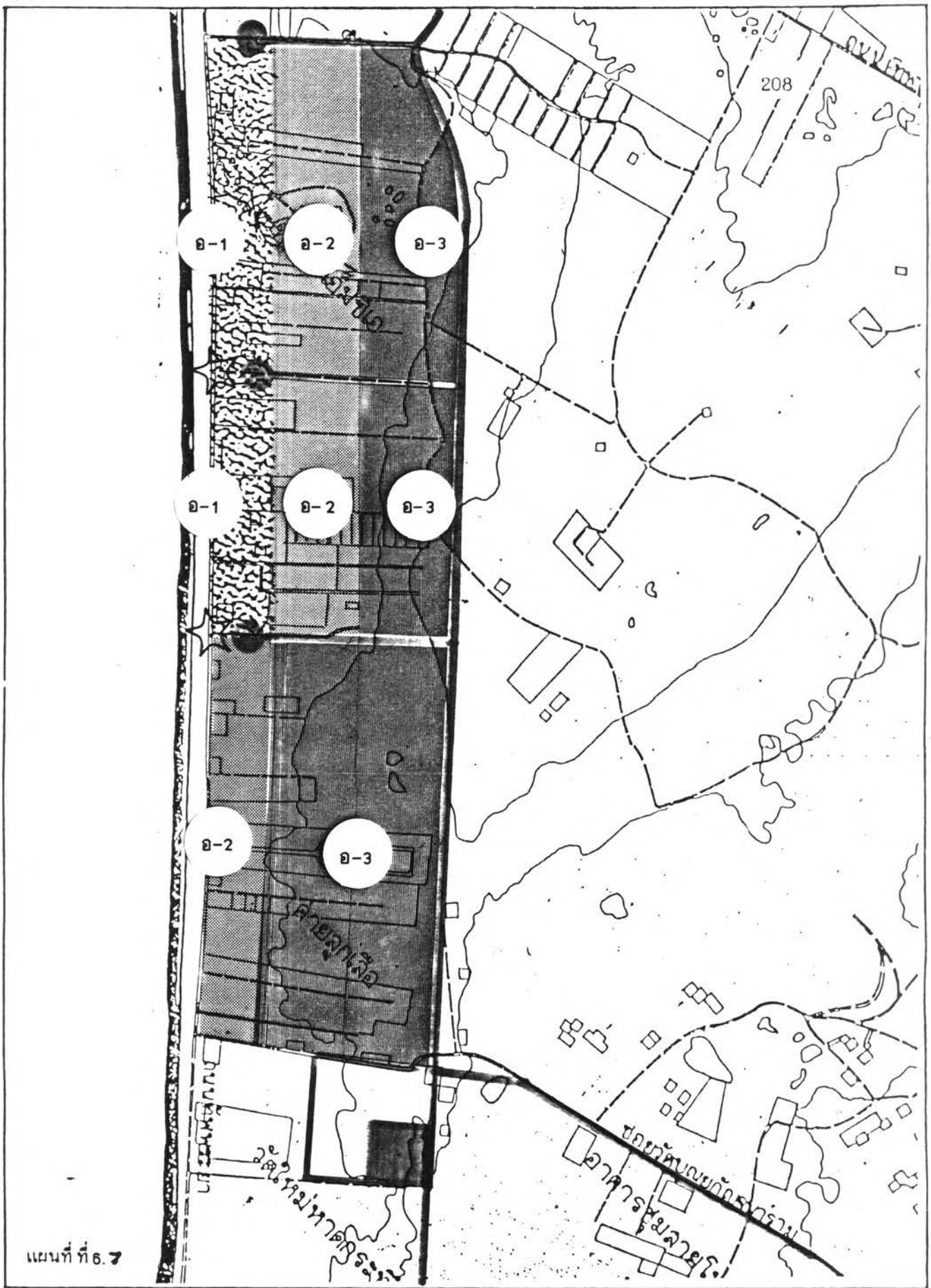
ที่มา

การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนางอรเจ็ย

0 100 300 500ม.



โดย นายเด่นพงษ์ เจริญภักดิ์



แผนผัง ข้อเสนอแนะแนวทางการควบคุมความหนาแน่นโดยลักษณะทางกายภาพ  
บริเวณที่ 1

ที่มา

การศึกษารายงานจัดทำเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน

0 100 300 500 ม

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญทิพย์





แผนที่ที่ 6.๒

แสดง ข้อเสนอแนะแนวทางการควบคุมความหนาแน่นโดยลักษณะทางกายภาพ  
บริเวณที่ 3



ที่มา

0 100 200 500ม.

การศึกษารจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดบางกรวยเทียน

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญทิพย์

- ระยะห่างระหว่างอาคารไม่ต่ำกว่า 5 เมตร หรืออย่างน้อย 2.5 เมตรจากแนวเขตที่ดิน
- ที่จอดรถ 1 คัน

บริเวณที่ 2 แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มตอนบนและตอนล่าง ดูแผนที่ที่ 6.9-6.10

ลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันยังเป็นทีโล่งว่างอยู่มากจะมีเพียงบ้านพักอาศัยและบังกาไล อยู่เพียงไม่มากและยังมีสถาบันทางศาสนาอยู่ 2 แห่ง ดังนั้นในการพัฒนาจึงยังคงทำได้สะดวก จึงได้วางแนวในการพัฒนาได้ดังนี้

#### นโยบายในการพัฒนากำหนดการใช้ที่ดิน

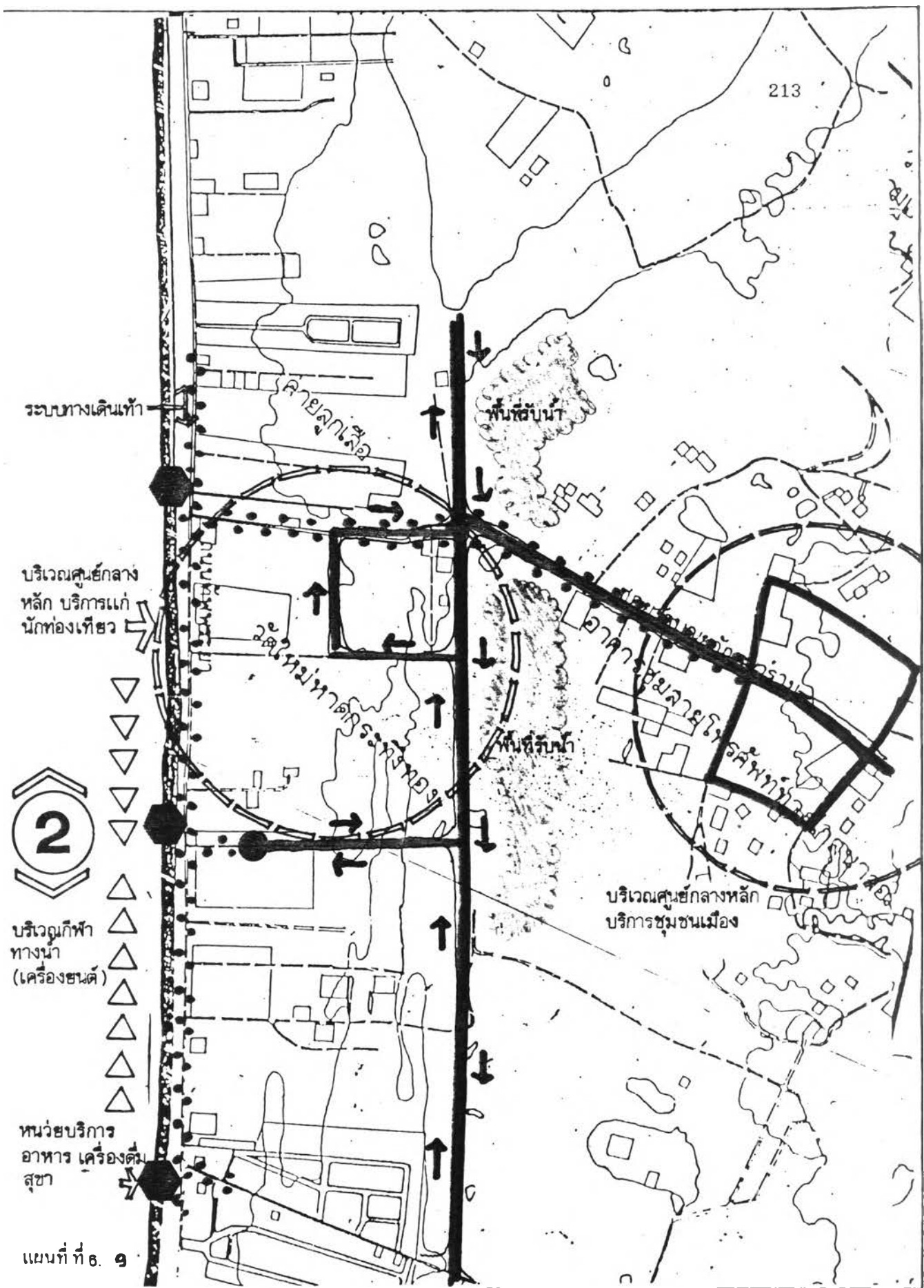
- |            |  |
|------------|--|
| กลุ่มตอนบน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กำหนดให้เป็นศูนย์กลางหลักในการให้บริการการท่องเที่ยวในด้านต่างๆ คือ</li> <li>- สถานีขนส่งและที่จอดรถโดยสารรับจ้าง</li> <li>- ภัตตาคารและร้านอาหาร</li> <li>- ร้านขายของที่ระลึกและของใช้ต่าง ๆ</li> <li>- ที่ทำการให้บริการท่องเที่ยวต่าง ๆ</li> <li>- อาคารห้องสมุด อาคารเอนกประสงค์ หรือศูนย์ให้ความรู้ในด้านศิลปวัฒนธรรมประเพณี</li> <li>- ทีโล่ง เวทีกลางแจ้งและสนามเด็กเล่น ตลอดจนสนามเทนนิส สระว่ายน้ำ</li> <li>- กำหนดให้เป็นย่านพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัยประเภทโรงแรม ยกเว้น เฉพาะในระยะ 100 เมตรจากริมชายหาด ยังคงให้เป็นบ้านพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว</li> </ul> |
|------------|--|

- กำหนดกิจกรรมการพักผ่อนบริเวณชายหาด ให้มีลักษณะของการเสริมทักษะ โดยนอกจากการอาบแดด เล่นน้ำแล้วอนุญาตให้มีกีฬาทางน้ำด้วยการใช้เครื่องเล่น คือ เรือสกูดเตอร์ เรือชูชีพ ซึ่งจัดให้มีตำแหน่งที่แน่นอน
  - ส่งเสริมกิจกรรมกลางแจ้งในการแสดงต่าง ๆ บริเวณที่โล่ง (open space) บริเวณชายหาดสำหรับกิจกรรมศิลปะประเพณีวัฒนธรรมหรือเทศกาลต่าง ๆ ร่วมกับกิจกรรมการพักผ่อนด้วยการเดินเท้า (Pedestrian) และหน่วยบริการด้านอาหารเครื่องดื่ม (Kios) บริการสุขาและบริการรักษาความปลอดภัยให้กับนักท่องเที่ยวเป็นระยะแต่ละจุดห่างกันไม่เกิน 500 เมตรตลอดแนวชายหาด
- กลุ่มตอนล่าง
- กำหนดให้เป็นที่พักอาศัยนักท่องเที่ยว ประเภทมีความหนาแน่นปานกลาง โดยมีลักษณะเป็นบ้านพักเดี่ยว ในระยะ 100 เมตรจากชายหาดและมีลักษณะโรงแรมในด้านอื่น ๆ
  - กำหนดกิจกรรมการพักผ่อนบริเวณชายหาด ให้มีลักษณะของการเสริมทักษะ โดยการกีฬาทางน้ำที่อาศัยเครื่องเล่น คือ เรือสกูดเตอร์และเรือชูชีพและบริการชมดอกเห็ดสำหรับนอนพักผ่อนริมทะเล นอกเหนือจากการอาบแดดและเล่นน้ำ
  - ส่งเสริมกิจกรรมการเดินเท้าเพื่อการพักผ่อน (Pedestrian) ตลอดจนการจัดภูมิสถาปัตยกรรมตลอดแนวชายหาด

#### แนวทางในการควบคุมและมาตรการ

- อ-1 - กำหนดให้มีการปกคลุมที่ดินของอาคารได้ไม่เกิน 25 % (BCR.)
- กำหนดให้มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินได้ไม่เกิน 0.5 สำหรับบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับโรงแรมและพาณิชย์กรรมให้ได้ไม่เกิน 1 (F.A.R.)

- ระยะถอยร่นของอาคารเฉพาะบริเวณที่ดินที่ติดริมชายหาดให้ถอยร่น 24 เมตร และบริเวณติดถนนสาธารณะ 15 เมตร ส่วนบริเวณอื่นให้ถ้อยตามเทศบัญญัติควบคุมอาคาร
  - ความสูงอาคารเฉพาะในระยะ 100 เมตรจากชายหาดให้มีความสูงได้ไม่เกิน 8 เมตร (1-2 ชั้น) และถัดจาก 100 เมตรให้สูงได้ไม่เกิน 15 เมตร (3-4 ชั้น)
  - ขนาดแปลงที่ดินและระยะห่างระหว่างอาคารข้างเดียว (ดูแผนที่ที่ 6.11)
- อ-2 - ขนาดกว้างต่ำสุด 12 เมตร ยาวต่ำสุด 28 เมตรหรือเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 90 ตารางวา
- ระยะถอยร่น ด้านหน้าไม่ต่ำกว่า 4.5 เมตร
  - ระยะห่างระหว่างอาคารไม่ต่ำกว่า 4 เมตร หรืออย่างน้อย 2 เมตร จากแนวเขตที่ดิน
  - ให้มีที่จอดรถ 1 คัน (ดูแผนที่ที่ 6.11)
- อ-3 - ขนาดกว้างต่ำสุด 2.5 เมตรยาวต่ำสุด 28 เมตรหรือเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา สำหรับบ้านแฝด
- ระยะถอยร่นด้านหน้าไม่ต่ำกว่า 4 เมตร
  - ระยะห่างระหว่างอาคารไม่ต่ำกว่า 5 เมตร หรืออย่างน้อย 2.5 เมตร จากแนวเขตที่ดิน
  - ที่จอดรถ 1 คัน (ดูแผนที่ที่ 6.12)
- อ-4 - สำหรับอาคารแถวพักอาศัยหรืออาคารประเภทโรงแรม
- กำหนดให้ F.A.R. = 0.75 B.C.R. = 40 %
  - ขนาดห้องพักไม่ต่ำกว่า 20 ตารางเมตร
  - กำหนดให้จำนวนห้องไม่เกิน 63 ห้องต่อพื้นที่แปลงที่ดิน 1 ไร่
  - ระยะถอยร่นหน้าอาคารไม่ต่ำกว่า 5 เมตร
  - ระยะห่างระหว่างอาคารถึงแนวเขตที่ดินด้านข้างไม่ต่ำกว่า 4.5 เมตร (ดูแผนที่ที่ 6.13)
- พ-1 - ย่านพาณิชย์กรรมและพักอาศัยอาคารประเภทโรงแรม



แสดง แนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายหาดบริเวณที่ 2



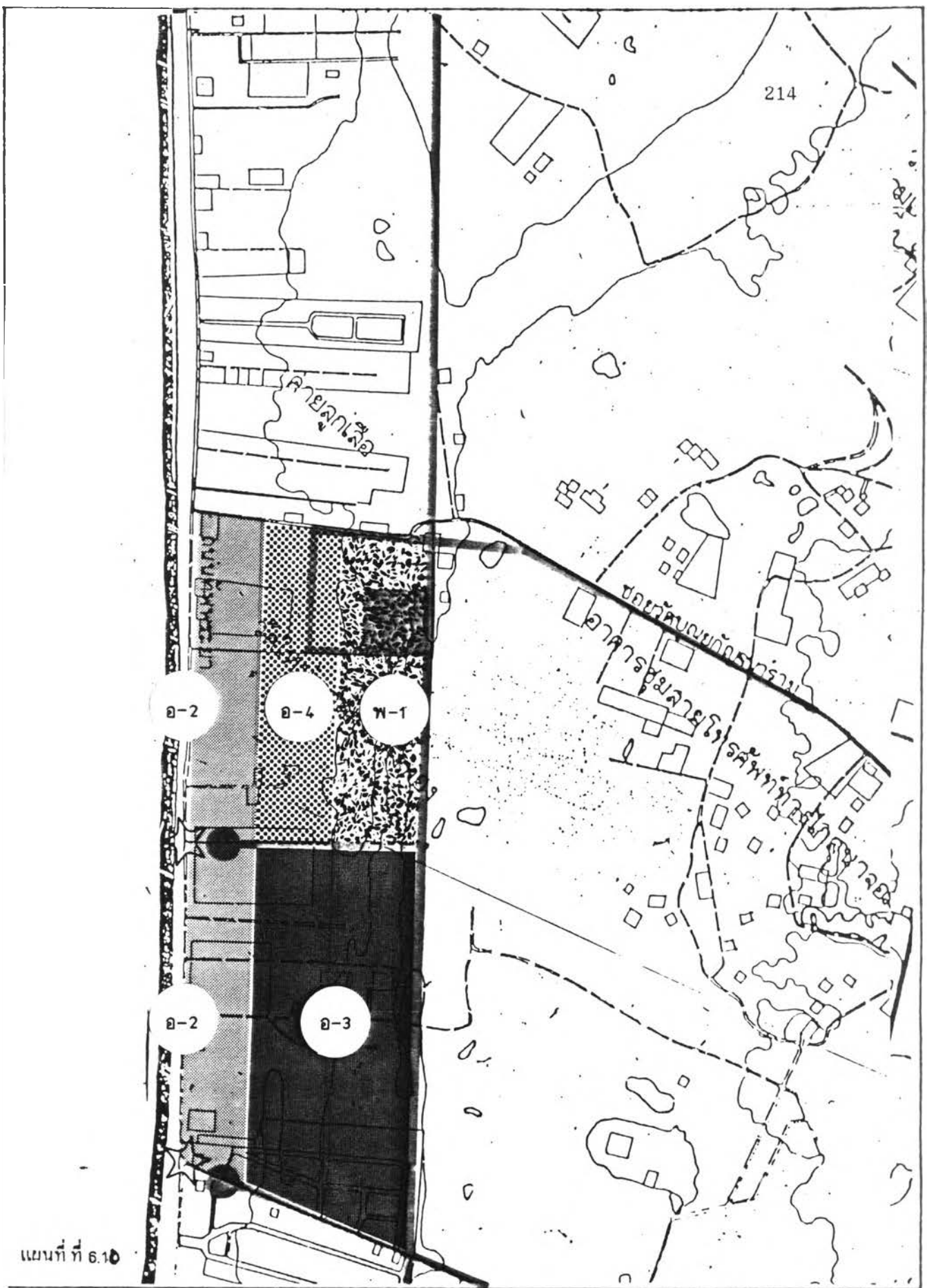
0 100 300 500 ม.

ที่มา

การศึกษากำหนดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน

โดย นายเด่นพงศ์ เจริญรักษ์





แผนที่ ที่ 6.10

แสดง ข้อเสนอแนะแนวทางการควบคุมความหนาแน่นโดยลักษณะทางกายภาพ

บริเวณที่ 2

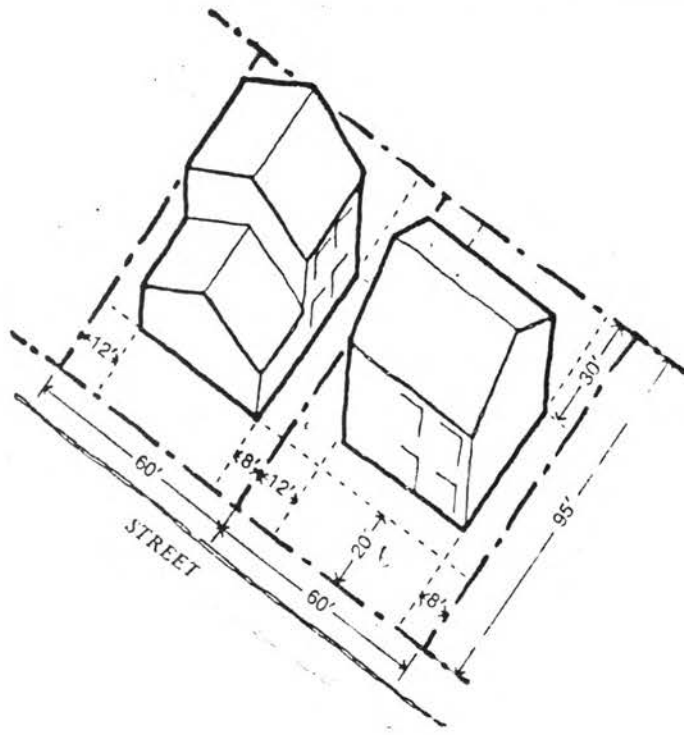
ที่มา

การศึกษารจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน



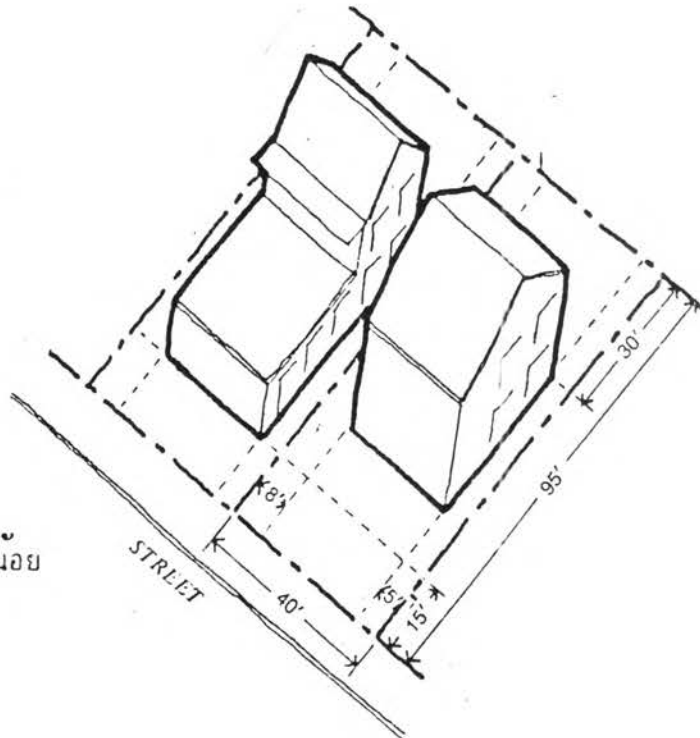
0 100 200 300 400 500ม

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญทิพย์



- อ-1 บ้านพักเดี่ยว ครอบครัวเดี่ยว  
 แปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 130 ตร.ว.  
 ขนาดหน้าที่ดินกว้าง 18 เมตร  
 กำหนด FAR ไม่เกิน 0.5  
 BCR ไม่เกิน 25 %  
 ระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร  
 ระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า  
 6 เมตร และห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อย  
 2 เมตร  
 ที่จอดรถ 1 คัน

- อ-2 บ้านพักเดี่ยว ครอบครัวเดี่ยว  
 แปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 90 ตร.ว.  
 ขนาดที่ดินกว้าง 12 เมตร  
 กำหนด ไม่เกิน 0.5  
 ไม่เกิน 25  
 ระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า 4.5 เมตร  
 ระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า  
 4 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินน้อย  
 กว่า 2 เมตร  
 ที่จอดรถ 1 คัน

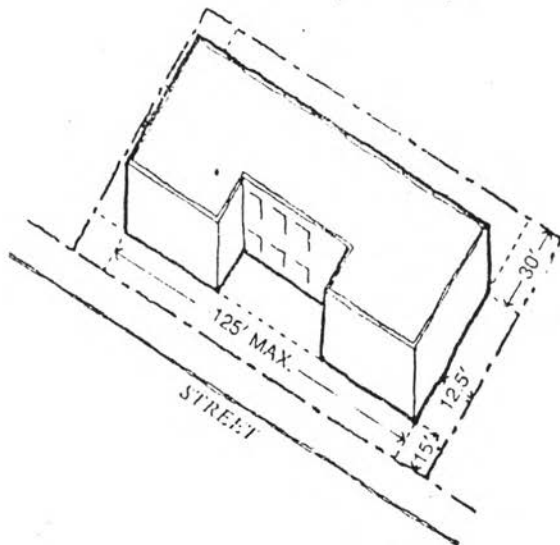
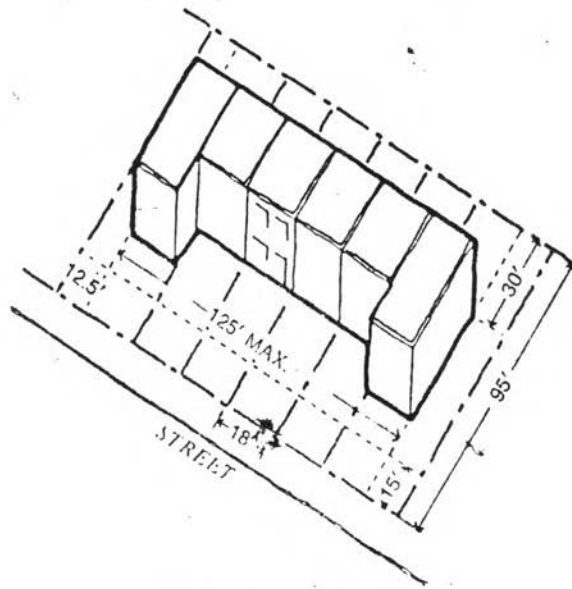
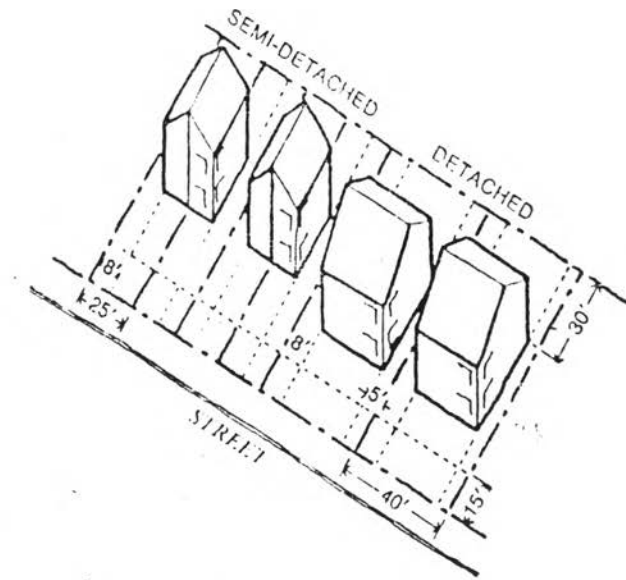


แผนที่ที่ 6.11

แสดง



ที่มา



๑-3

บ้านพักเดี่ยว ครอบครัวย่อย  
 แปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 90 ตร.ว.  
 ขนาดหน้าที่ดินกว้าง 12 เมตร  
 บ้านแฝด สองครอบครัว  
 แปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ตร.ว.  
 ขนาดหน้าที่ดินกว้าง 7.5 เมตร  
 กำหนด FAR ไม่เกิน 0.5  
 BCR ไม่เกิน 25 %  
 ระยะร่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร  
 ระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า  
 5 เมตร และห่างแนวเขตที่ดิน  
 ไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร

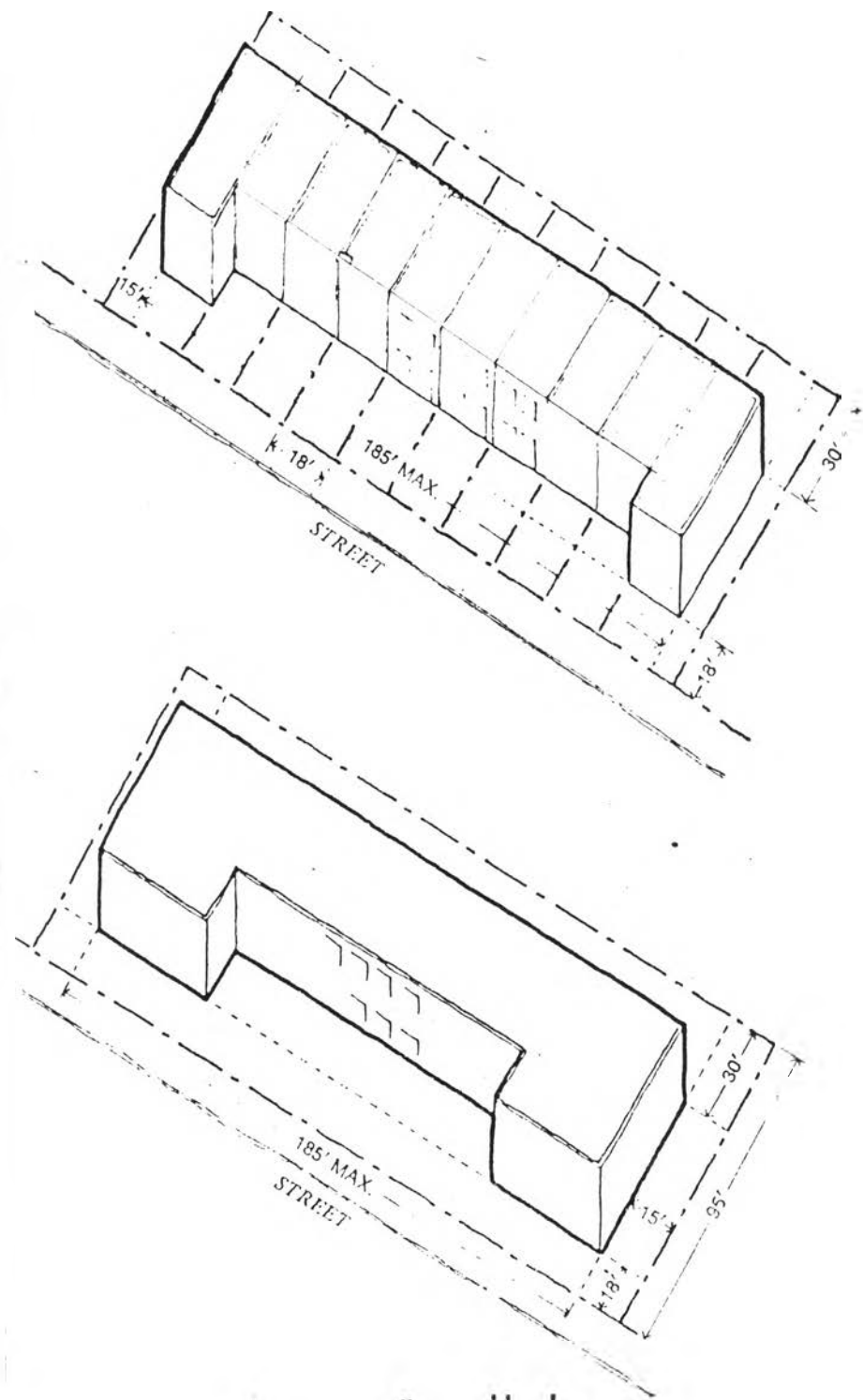
บ้านแถวพักอาศัย  
 เนื้อที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 35 ตร.ม.  
 ความยาวช่วงอาคาร 1 ชุดไม่เกิน  
 40 เมตร  
 หักรถ 1 คัน ต่อ ครวี่เรือน

แผนที่ ที่ 6.12

แสดง

ที่มา





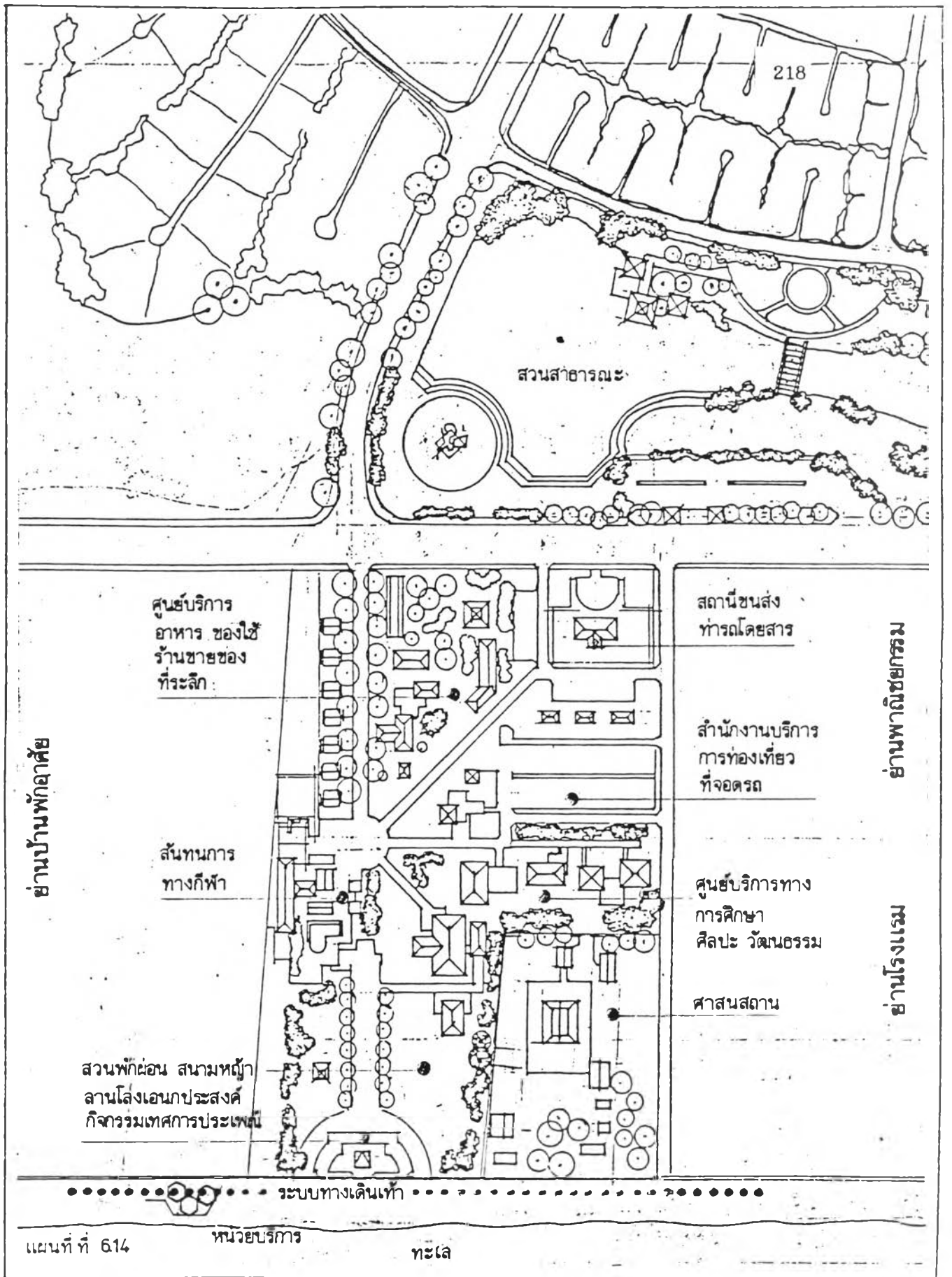
อ-4 อาคารแถวพักอาศัย ขนาดห้องพักไม่ต่ำกว่า 20 ตร.เมตร  
 กำหนด FAR ไม่เกิน 0.75  
 BCR ไม่เกิน 40 %  
 ความยาวอาคารไม่เกิน 1 ชุดต่อ ๕ 60 เมตร  
 ระยะถอยร่นทางอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร  
 และทางแนว เขตที่ดินไม่น้อยกว่า 4-5 เมตร

แผนที่ที่ 6.13

แสดง



ที่มา



แสดง ข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินและกิจกรรมบริเวณศูนย์กลางบริการหลัก



ที่มา

การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน

โดย นายเด่นพงศ์ เจริญพิชย์

- กำหนดให้ F.A.R. = 1 B.C.R. = 25 %
- ขนาดอาคารกว้างน้อยที่สุด 4 เมตร ลึกไม่น้อยกว่า 14 เมตร
- ระยะถอยร่นหน้าอาคารไม่ต่ำกว่า 2 เมตร
- ข้อกำหนดอื่น ๆ ตามเทศบัญญัติควบคุมอาคาร

### 6.3.3 ผังโครงข่ายระบบการคมนาคม

การจราจรของพื้นที่บริเวณผังทั้งหมดเป็นโครงข่ายการจราจรที่ต่อเนื่องมาจาก โครงข่ายการจัดทำผังเมืองภาพเมืองนันทยา ดังนั้นในการพิจารณาถึงเส้นทางของถนนสายประธานและถนนสายหลัก ซึ่งยังคงยึดถือแนวเดิมโดยการเน้นทางเข้าออกในส่วนของนักท่องเที่ยว และชุมชนนักท่องเที่ยวให้แยกจากกันแต่สามารถเชื่อมต่อกันได้คือ ถนนเทพระยาที่มาจากบริเวณมหาวิทยาลัยจะเป็นถนนสายหลักที่กระจายนักท่องเที่ยวมาจากเมืองนันทยา (ซึ่งโครงการให้เป็นถนนทางเข้าหลัก) ถนนเทพประสิทธิ์และถนนชัยนฤกษ์จะเป็นถนนสายหลัก สำหรับนักท่องเที่ยวและชุมชนนักท่องเที่ยวบางส่วนที่มาจากถนนสายประธานคือถนนสุขุมวิท สำหรับถนนวิบูลย์จะเป็นถนนสายหลักสำหรับชุมชนนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ และยังมีถนนสายรองสำหรับระบบการจราจรของบริเวณที่อยู่อาศัยของชุมชนนักท่องเที่ยวของด้านซ้ายไปจดกับถนนเทพประสิทธิ์ และทางขวาไปจดกับถนนชัยนฤกษ์ ส่วนถนนที่ให้บริการสำหรับนักท่องเที่ยวจะเป็นถนนตัดใหม่ตามแนวเส้นทาง ซึ่งขนานกับถนนเลียบริมชายหาดเดิม 450 เมตร และมีถนนบริการแยกเข้าไปสู่บริเวณชายหาดเป็นจุด ๆ ในระยะห่างกันไม่เกิน 750 เมตร

#### ลักษณะการออกแบบถนน

ในแต่ละสายจะแตกต่างกันไปสำหรับการใช้งานและปริมาณการจราจร โดยในส่วนถนนบริการสำหรับนักท่องเที่ยวจะมีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมประกอบ และสนับสนุนระบบการเดินเท้า โดยคำนึงถึงขีดจำกัดของการเดินปกติของคนเป็นเกณฑ์ คือ คนจะเดินทางระหว่างจุดเชื่อมต่อของการคมนาคมในระยะทางประมาณ 250 เมตร ในความรู้สึกปกติ และถ้ามีการจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสนับสนุนทางเดินจะสามารถเดินได้ถึง 1.6 กิโลเมตร (สุชาติ อุดมธำริการ์ "การศึกษาการขนส่งมวลชนทางน้ำบริเวณใจกลางกรุงเทพมหานคร" วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ปี 2522, หน้า 90)

ทางเดินเท้า สำหรับถนนเลียบริมชายหาดสายเดิมกำหนดให้เป็นเส้นทางเดินเท้าเพื่อการพักผ่อนและเสริมทักษะให้แก่นักท่องเที่ยว โดยกำหนดให้ยกเลิกการใช้ถนนลักษณะรถยนต์ภายใน 10 ปี ส่วนในระยะ 5 ปีแรก ให้จัดระบบการจราจรเป็นแบบทางเดี่ยวและการจราจรสำหรับรถยนต์ครั้งหนึ่งแล้วจัดเป็นทางเดินเท้าซึ่งประกอบด้วยการจัดภูมิสถาปัตยกรรมตลอดแนว

ชายหาด

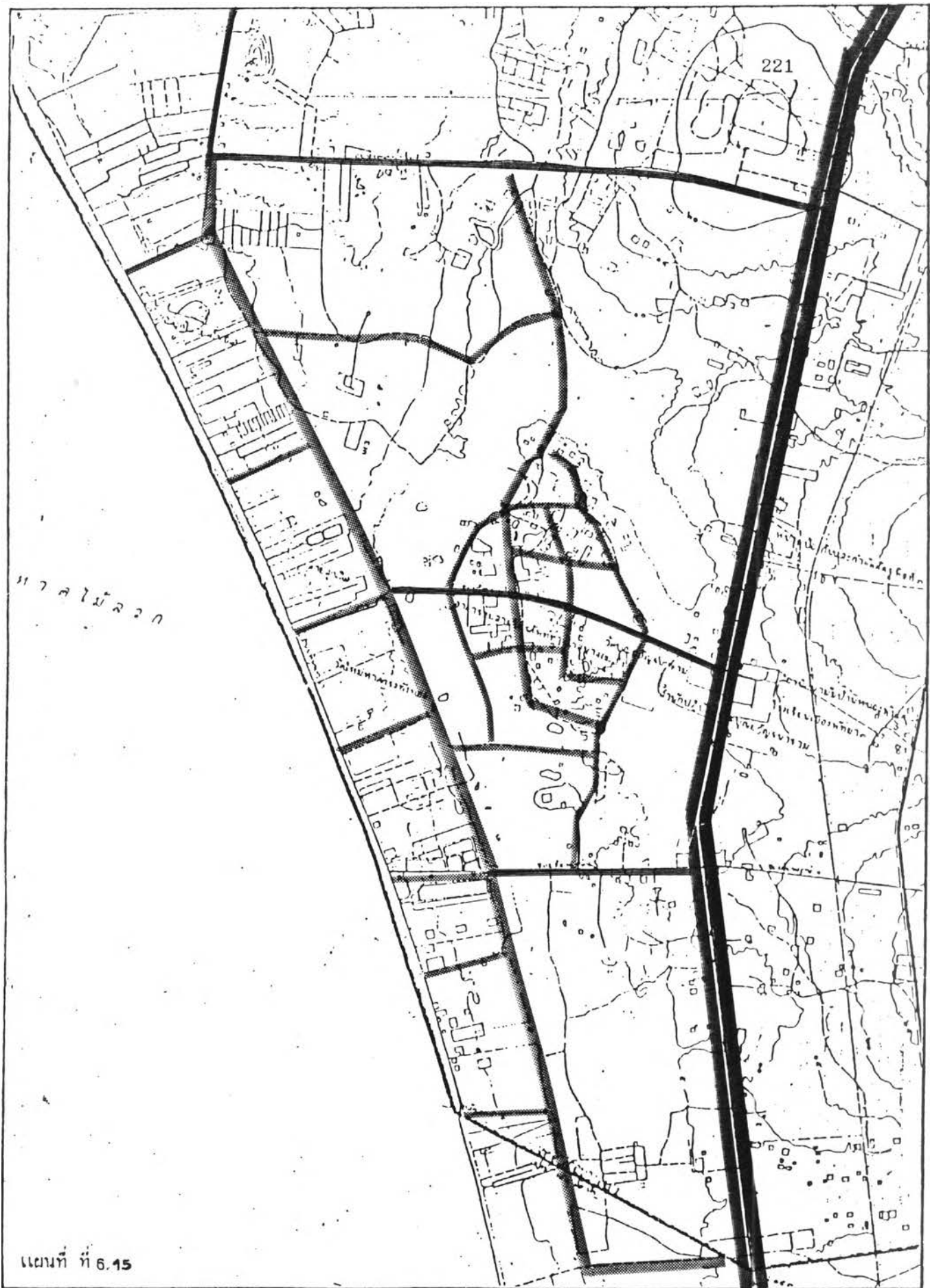
ที่จอดรถ สำหรับนักท่องเที่ยวทั่วไปที่นำรถส่วนตัวมาเองจะจัดที่จอดรถรวมไว้บริเวณ ศูนย์กลางการบริการการท่องเที่ยว แล้วใช้การเดินเท้าเข้าสู่ชายหาด ส่วนนักท่องเที่ยวที่มีนำรถมาเอง จะมีที่จอดรถโดยสารหลักอยู่บริเวณศูนย์กลางหลักบริการการท่องเที่ยว และจุดจอดรถโดยสารรับจ้างภายในท้องถิ่นอยู่บริเวณเดียวกัน โดยมีการจัดระบบการจราจรของจุดจอดรถและเส้นทางสำหรับรถรับจ้างที่แน่นอน และมีการกำหนดเรื่องที่จอดรถสำหรับอาคารที่พักอาศัยแต่ละประเภทตามข้อกำหนดเทศบัญญัติควบคุมอาคาร ในย่านพักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยวแต่ละประเภท

#### 6.3.4 โครงการสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้าและประปา โทรทัศน์ ให้ใช้โครงข่ายเดิมของเมืองพัทยา ซึ่งได้มีการกำหนดไว้ในผังเมืองรวมแล้ว

ระบบการระบายน้ำโสโครก กำหนดให้แยกอิสระจากระบบท่อระบายน้ำโสโครกของเมืองพัทยา โดยจัดเป็นระบบการระบายน้ำ แยกเป็นเฉพาะบริเวณซึ่งมีการออกกฎระเบียบให้มีการบำบัดน้ำเสียจากอาคารแต่ละหลัง ด้วยระบบกำจัดน้ำเสียตามเทศบัญญัติการควบคุมอาคารของกรมโยธาธิการ แล้วจึงระบายลงสู่ท่อระบายน้ำเสียรวมและจะไปรวมกันที่บ่อสูบน้ำเสียรวมเพื่อสูบไปยังโรงงานบำบัดน้ำเสีย ซึ่งกำหนดให้อยู่บริเวณทางด้านใต้ถนนชัยพฤกษ์ และน้ำเสียหลังจากบำบัดแล้ว ให้สูบน้ำออกไปปล่อยรวมกับท่อระบายน้ำของถนนสายประธาน คือ ถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นรางตัววี ค.ส.ล. ระบายลงสู่พื้นที่ทางด้านใต้ของหาดนาจอมเทียน ซึ่งจะมีคลองเชื่อมต่อกับทะเลได้ (ดูแผนที่ที่ 6.18)

ระบบระบายน้ำฝน ในการระบายน้ำฝนตามธรรมชาติจะยังคงอาศัยแนวทางระบายน้ำตามธรรมชาติเดิมที่เป็นอยู่คือ บริเวณพื้นที่ท้องนาโดยการกำหนดการใช้พื้นที่บริเวณแหล่งริมน้ำให้เป็นพื้นที่สีเขียว เพื่อการเกษตรหรือสันทนาการมีการกำหนดประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ที่แน่ชัดให้สอดคล้องกับการเป็นพื้นที่รองรับและระบายน้ำ เช่น เป็นสวนน้ำเพื่อการพักผ่อนซึ่งจะจัดทำโดยรัฐหรือเอกชนแล้วมีการเก็บผลประโยชน์ และมีการจัดระบบการระบายน้ำธรรมชาติด้วยการใช้ท่อลอดและสะพานในส่วนที่เป็นถนนที่ตัดขวางแนวทางน้ำและใช้ระบบท่อเปิดหรือคลอง ค.ส.ล. ตามแนวทางไหลเดิมของน้ำ ซึ่งจะเริ่มตรงบริเวณกลางพื้นที่หาดนาจอมเทียนระหว่างถนนเทพประสิทธิ์กับถนนวัดบุญญ์และไหลขนานกับแนวเนินทราย (Sand Dune) ไปออกทะเลด้านใต้บริเวณคลองนาจอมเทียน โดยตลอดระยะความยาวจะมีบ่อพักหรือสระเก็บน้ำที่สามารถจัดให้เป็นสวนสาธารณะได้ (ดูแผนที่ที่ 6.19)



แสดง ระบบการจราจร



ถนนสายประธาน



ถนนสายหลัก



ถนนสายรอง



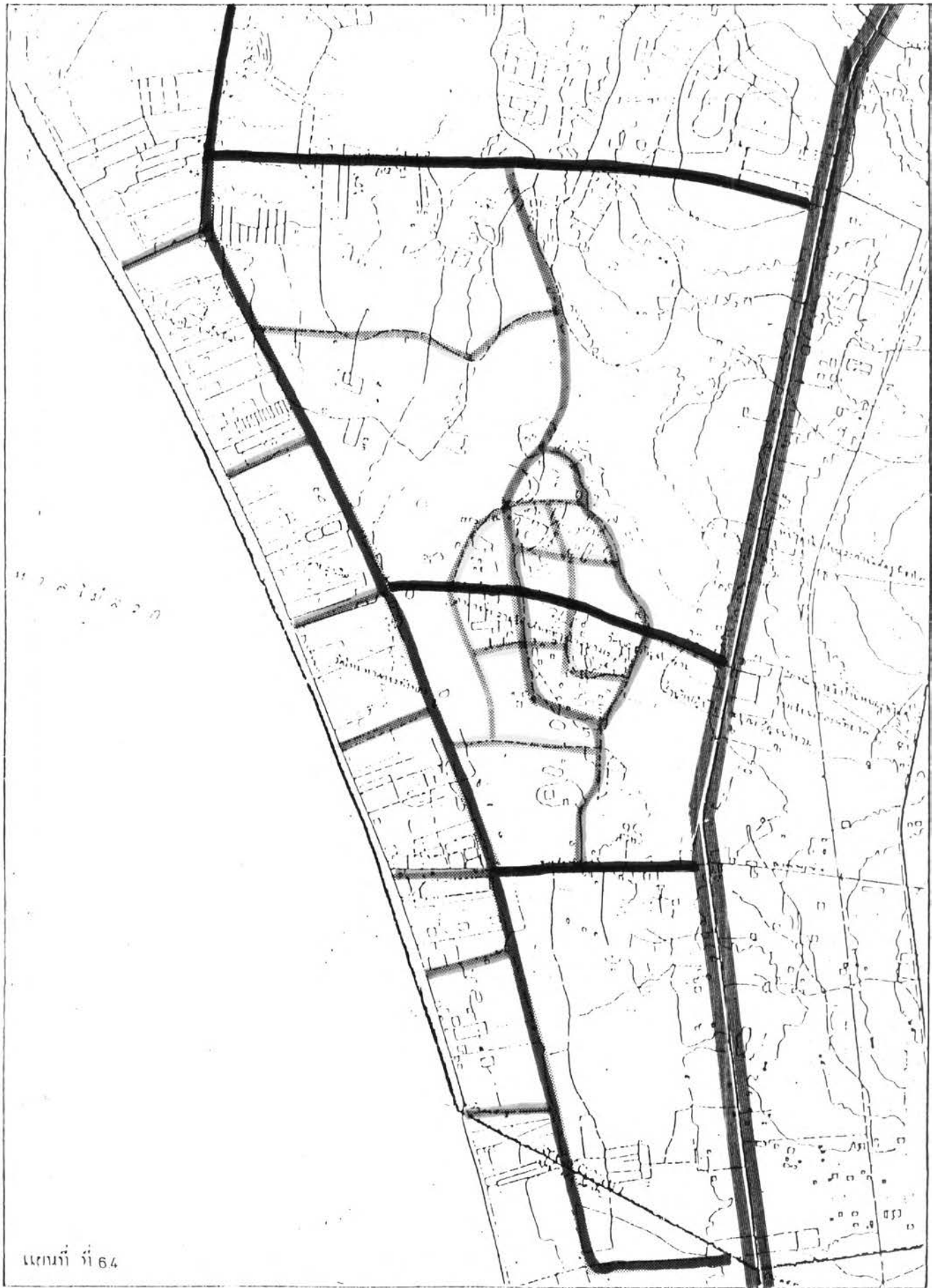
ถนนบริการชุมชน



ที่มา

๐ 100 500 1000 ม.





แผนผังที่ 64

**แสดง ระบบการจราจร**

- ถนนสายประธาน
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนบริการชุมชน

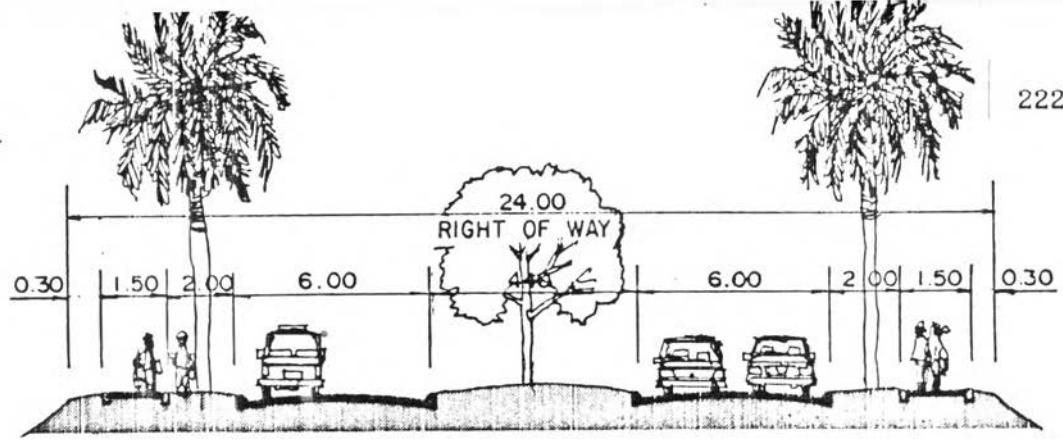
ที่มา

การศึกษาคำปรึกษา ฝั่งเขา บริเวณภาคกลางตอนใต้

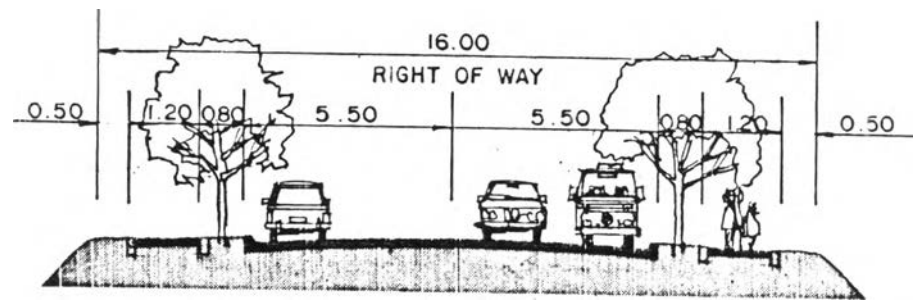


๐ 100 500 1000 ม.

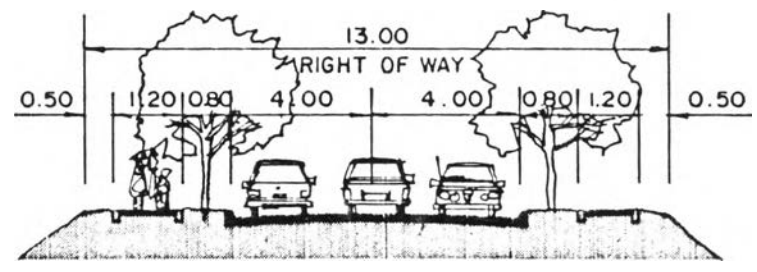
โดย นายเล่งหงส์ เจริญกิจชัย



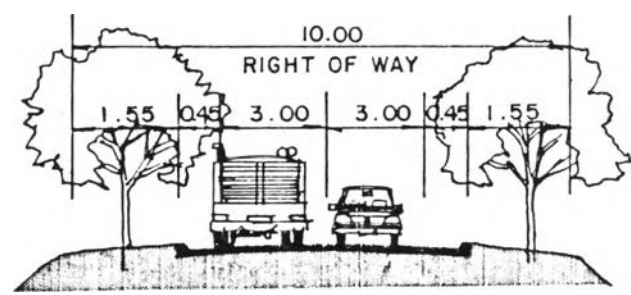
Type A : Main Entrance Road



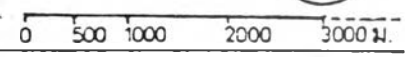
Type B : Main Road (Collector)



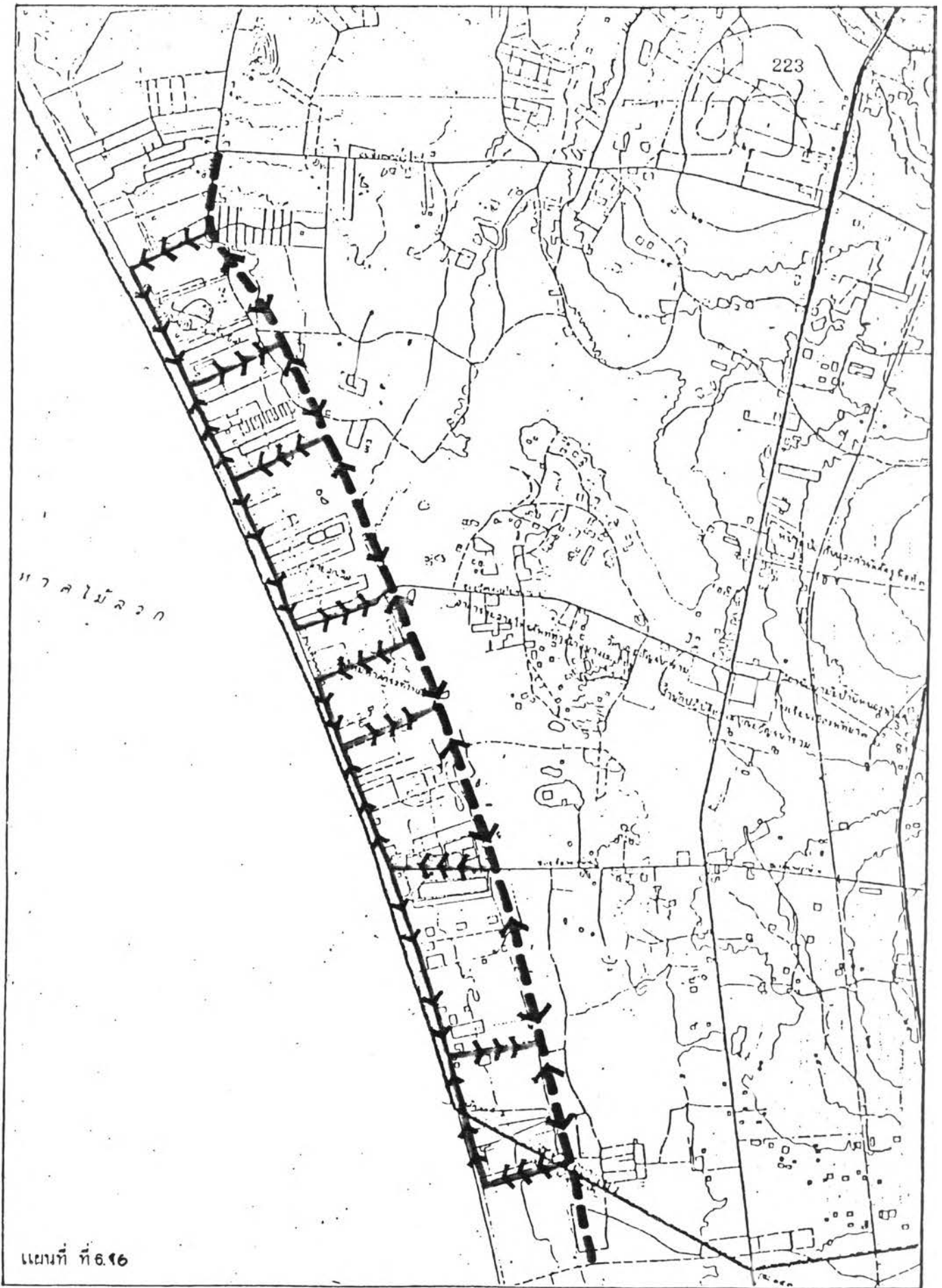
Type C : Minor Road





Type D : Service Road



ที่มา



แสดง การจัดการจราจรในระยะแรก 5 ปี

-  ถนนเดิมเดินทางเดิชา
-  ถนนตัดใหม่

ที่มา

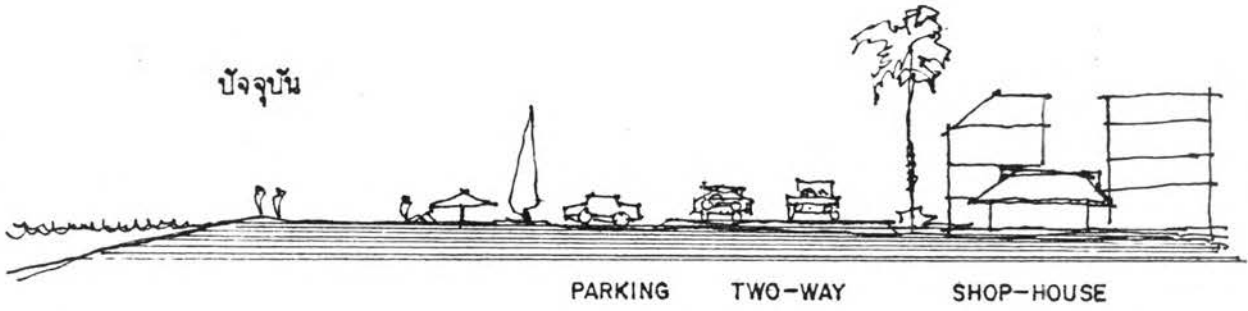
การศึกษากิจการลำน้ำโขงเฉพาะบริเวณเขื่อนนาจอมเทียน



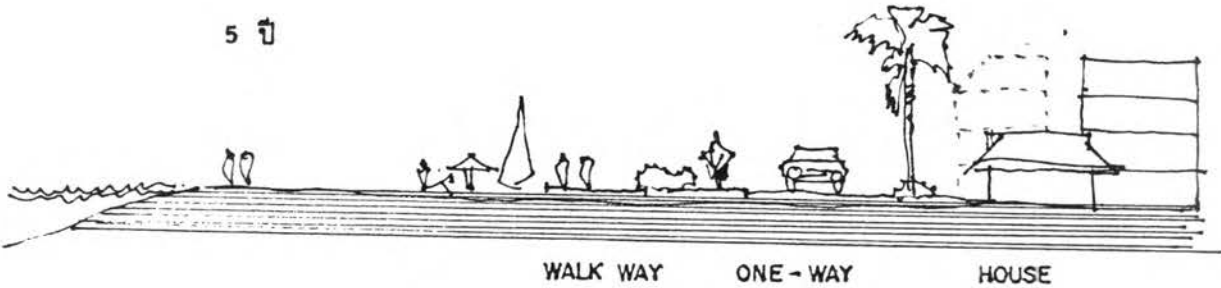
0 100 500 1000 ม.

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญทรัพย์

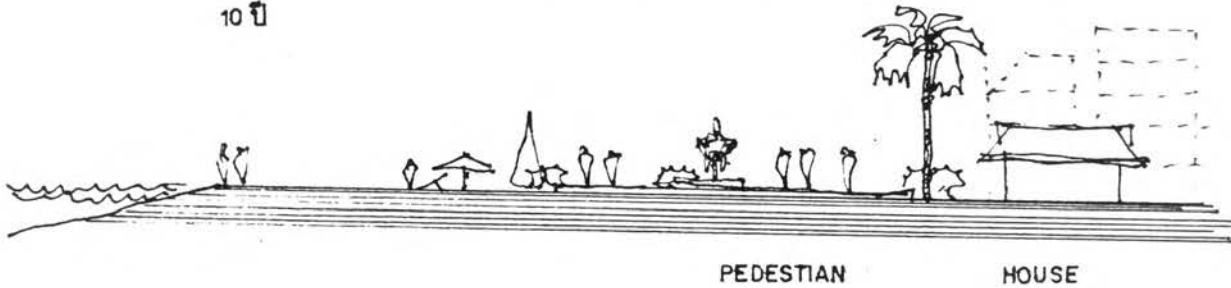
ปัจจุบัน



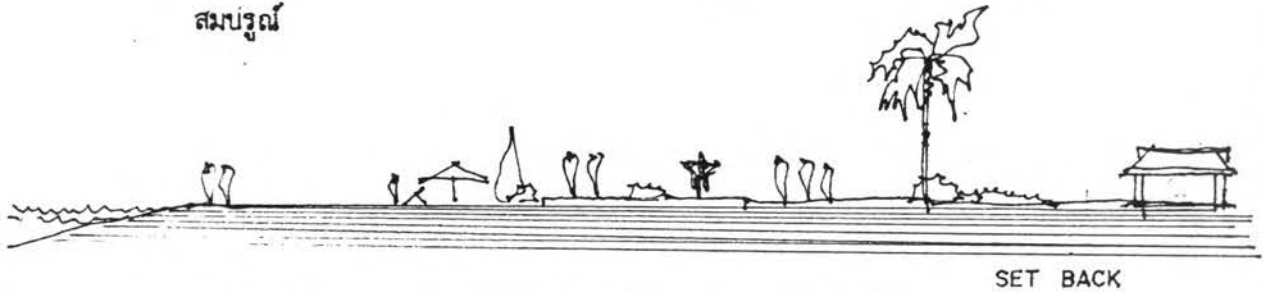
5 ปี



10 ปี



สมบูรณ์



ระบบถนนริมหาด



ขั้นสมบูรณ์

แผนที่ที่ 6. 17

1

ระยะ 5 ปี

2

แสดงลำดับขั้นการพัฒนา



ที่มา







การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน

โดย นายเด่นพงศ์ เจริญทรัพย์



แผนที่ ที่ 6. 18

แสดง ระบบการกำจัดน้ำเสีย

- |   |                      |   |                 |
|---|----------------------|---|-----------------|
|  | ท่อระบายน้ำสายประธาน |  | ท่อระบายน้ำหลัก |
|  | ท่อระบายน้ำทิ้ง      |  | ที่บำบัดน้ำเสีย |
|  | ท่อสูบน้ำบำบัด       |  | ท่อระบายน้ำรอง  |

ที่มา









๐ 100 500 1000 ม.



แผนที่ ที่ 6.5

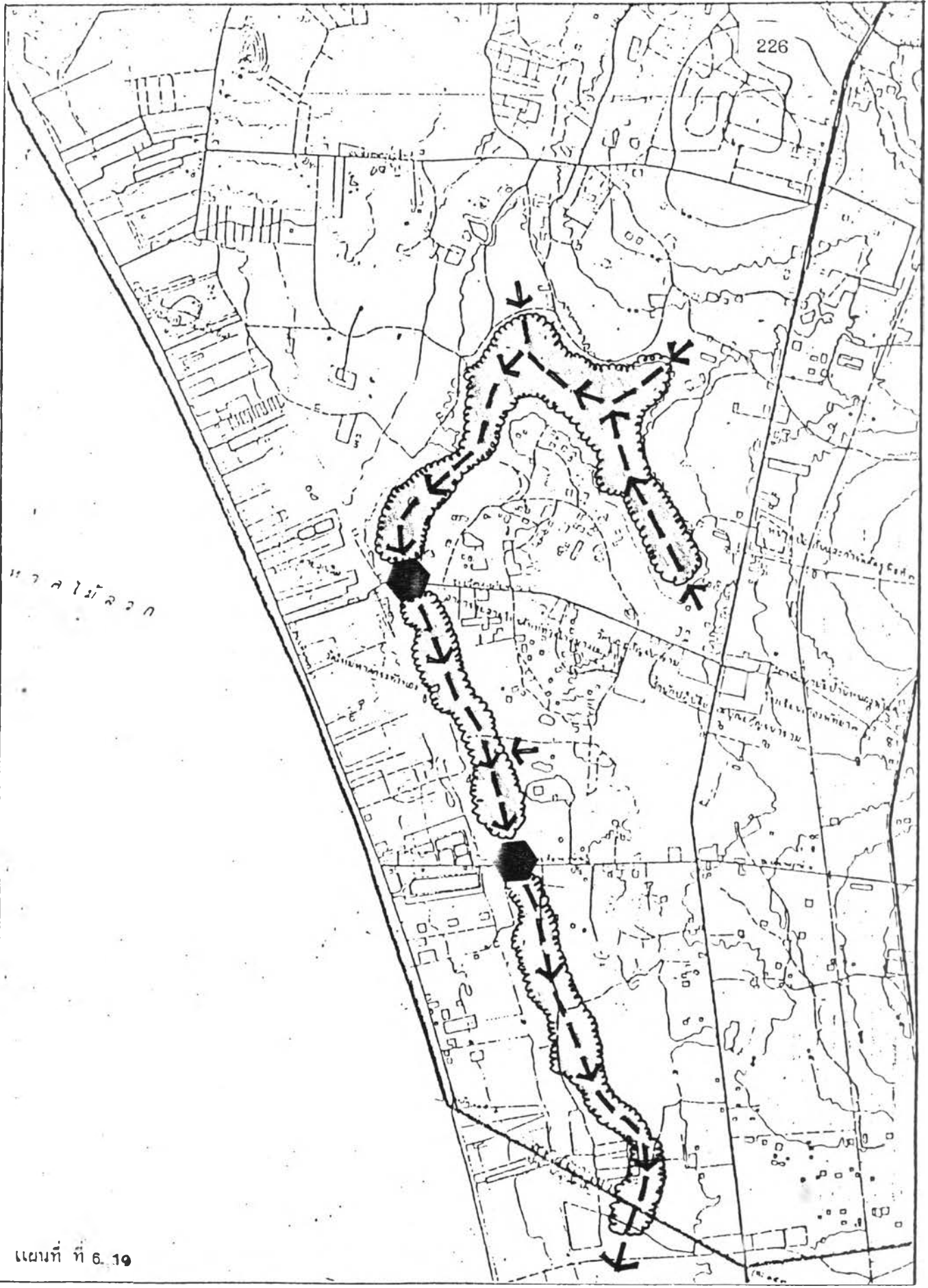
แสดง ระบบการกำจัดน้ำเสีย

- |   |                      |   |                 |
|---|----------------------|---|-----------------|
|  | ท่อระบายน้ำสายประธาน |  | ท่อระบายน้ำหลัก |
|  | ท่อระบายน้ำทิ้ง      |  | ที่บำบัดน้ำเสีย |
|  | ท่อส่งโรงบำบัด       |  | ท่อระบายน้ำรอง  |

ที่มา



๐ 100 500 1000 ม.



แผนที่ ที่ 6.19

แสดง ระบบระบายน้ำฝน



พื้นที่รับน้ำ



ประตูละบายน้ำ



แนวทางการระบาย



๐ 100 500 1000 ม.

ที่มา

การศึกษากาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณภาคกลางตอนเหนือ

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญวิเศษ

ระบบสาธารณูปการ ในพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน โดยโครงหลักในการให้บริการ เช่นสำนักงานให้บริการด้านสื่อสาร สาธารณสุข บริการด้านสังคม ตลอดจนหน่วยงานบริหารทางราชการต่าง ๆ ยังคงใช้โครงข่ายของเมืองพัทยา อันเนื่องจากรศมีในการให้บริการยังครอบคลุมอยู่ได้โดยสะดวก จะมีก็แต่การให้บริการด้านเทศบาลบางส่วน เช่น ตลาด ศูนย์บริการ ชุมชนย่อย ด้านสาธารณสุข สื่อสาร และอื่น ๆ ที่จำเป็นเฉพาะพื้นที่

#### 6.3.5 ข้อเสนอแนะในการดำเนินการให้บรรลุเป้าหมายของผังเมืองเฉพาะ

ในการที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ จึงจำเป็นจะต้องมีมาตรการในการควบคุมอย่างเคร่งครัดเพื่อให้นำไปถึงนโยบายที่ได้วางไว้ ซึ่งมีดังนี้

1. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ ซึ่งเป็นมาตรการที่สำคัญในการส่งเสริมและชี้้นำให้การพัฒนาเป็นไปตามจุดประสงค์

1.1 ด้านรัฐบาลจะต้องจัดสรรงบประมาณ ในการเวนคืนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่เป็นธรรม

1.2 ทางด้านรัฐวิสาหกิจและรัฐบาลจะต้องร่วมมือประสานงานกันในการเงิน เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เป็นไปตามแผนการพัฒนา ซึ่งจำเป็นจะต้องให้สอดคล้องกัน จึงจะเกิดผลตามเป้าหมายที่กำหนด

1.3 การให้สิทธิพิเศษต่าง ๆ สำหรับผู้ที่เสียโอกาสอันเนื่องมาจากการดำเนินการในการพัฒนา เช่น การลดหย่อนภาษี การสนับสนุนด้านการเงินในการลงทุนโดยคำนึงถึงเหตุผลที่เป็นจริง หรือโดยการจัดหาส่วนอื่นทดแทนให้

1.4 สนับสนุนให้ทางภาคเอกชน เข้าร่วมในการพัฒนาโดยการส่งเสริมในการให้บริการต่าง ๆ เช่น บริเวณที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่ริมน้ำ ซึ่งนโยบายให้จัดเป็นสวนน้ำ หรือสวนสาธารณะ ที่อาจจะให้มีผลประโยชน์บางส่วนกลับคืนหาได้

2. มาตรการด้านกฎหมายผังเมืองเฉพาะ ซึ่งเป็นมาตรการสำคัญที่จะบังคับให้การพัฒนาเป็นไปตามแผนที่กำหนด โดยจะต้องออกกฎหมายให้สอดคล้องและอาศัยกฎหมายการจัดสรรที่ดิน



และเทศบัญญัติควบคุมอาคารเข้าควบคุมด้วย

3. และก่อนระยะเวลาที่กฎหมายผังเมืองเฉพาะจะมีผลบังคับใน 5 ปี ควรจะให้มีการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารหรือการใช้อาคารภายในบริเวณพื้นที่ที่หาดนาจอมเทียนก่อนที่กฎหมายผังเมืองเฉพาะจะออก

4. จำเป็นจะต้องมีการจัดทำมาตรการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งเกี่ยวข้องกับผลกระทบทางด้านมลภาวะเป็นพิษต่าง ๆ เช่น แสง เสียง กลิ่น ทัศนวิสัยต่าง ๆ ความสวยงาม และภูมิทัศน์ สำหรับกิจกรรมบริเวณชายหาด คือการเดินเท้าพักผ่อน การนั่งพักผ่อนเล่นน้ำ ตลอดจนการอยู่อาศัย ซึ่งจะต้องกำหนดให้แน่นอนและนำมาเป็นกฎหมายประกาศให้

### 6.3.6 สรุปผลการศึกษา

#### แนวทางการพัฒนานันทศึกษา

จากการศึกษาถึงลักษณะทั่วไปของพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่าการเจริญเติบโตของชุมชนบริเวณหาดนาจอมเทียนเกิดขึ้นไปตามชายหาด Ribbon Development ขาดการควบคุมลักษณะการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความไม่สอดคล้องกับนโยบายในการพัฒนา ดังนั้นจึงต้องมีการกำหนดแนวทางในการพัฒนาขึ้นใหม่ โดยกำหนดให้มีการเจริญเติบโตในส่วนชุมชนพักอาศัย และนักท่องเที่ยวที่มีความสัมพันธ์กันทั้งในด้านนโยบายและการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งแนวทางในการพัฒนา ได้กำหนดให้เป็นบริเวณที่มีการพักผ่อนอยู่อาศัยอย่างสงบและมีความหนาแน่นน้อย มีการใช้พื้นที่ที่สัมพันธ์และเหมาะสมกันในด้านการใช้ที่ดินแต่ละประเภท พร้อมทั้งการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคาร เพื่อส่งเสริมและรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีทางธรรมชาติของพื้นที่และกิจกรรม ดังนั้น จึงต้องมีการออกกฎควบคุมการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามบทบาทการใช้ที่ดินของบริเวณศูนย์กลางของหาดนาจอมเทียนซึ่งเป็นการกำหนดมาจากผังเมืองรวม เมืองพัทยา

ในการศึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกิดขึ้นกับพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียนในปัจจุบัน แล้วทำการศึกษาถึงหลักการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ การขยายตัวของเมืองเป็นแบบวงกลม Concentric โดย Ernest W. Burgess มาใช้ในการกำหนดจุดศูนย์กลาง การให้บริการ การกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ การกำหนดย่านการใช้ที่ดินสำหรับแหล่งท่องเที่ยวชายหาด และท้ายสุด คือ การออกแบบสถานที่ท่องเที่ยว โดยคำนึงถึงความต้องการของนักท่องเที่ยว ด้วยการใช้มาตรการในการควบคุมลักษณะทางด้านกายภาพของอาคาร ตั้งแต่การออกแบบวางผังและการออกแบบอาคาร ทั้งนี้ เพื่อที่จะ เป็นการควบคุมลักษณะทางกายภาพ

ให้เหมาะสมกับพื้นที่ และเป้าหมายในการพัฒนาชุมชนอย่างมีขอบเขต มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ศูนย์บริการที่เหมาะสมและสอดคล้องกันของชุมชนพักอาศัยกับนักท่องเที่ยว โดยที่ยังคงมีการสงวนรักษาสถานแวดล้อมที่สวยงามของชายหาดนาจอมเทียนไว้ให้ได้มากที่สุด และเพื่อให้แผนผังวางไว้สมบูรณ์ จึงได้ทำการวางผังย่านการใช้ที่ดิน และกิจกรรมรวมถึงโครงข่ายการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ บริเวณชายหาดนาจอมเทียนตลอดจนการเสนอแนะการดึงดูดชุมชนให้เข้ามาทำกิจกรรม และใช้ประโยชน์จากแหล่งทรัพยากรธรรมชาติร่วมมือกัน ทั้งนี้ ภายใต้ขอบเขตที่รัฐกำหนดให้

### ประโยชน์จากการศึกษา

จากการศึกษาและพัฒนาตามข้อเสนอแนะไว้ในวิทยานิพนธ์นี้ คาดว่าจะได้รับผลดังนี้

1. เป็นการแก้ปัญหาการทำลายสภาพแวดล้อมธรรมชาติและเป็นการแก้ปัญหาการใช้ที่ดิน ในลักษณะที่ส่งเสริมสภาพธรรมชาติเดิมให้ดีขึ้น
2. เป็นแนวทางในการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างสำหรับหาดนาจอมเทียน อันเป็นนโยบายที่สนับสนุนให้ผังเมืองรวมเมืองพัทยาบรรลุวัตถุประสงค์
3. ให้มีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า สอดคล้องกับธรรมชาติ ซึ่งจะมีผลต่อการส่งเสริมการท่องเที่ยว ทำให้เศรษฐกิจของชุมชนดีขึ้น ในลักษณะที่ไม่ทำลายสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ
4. ดึงดูดให้ชุมชนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวได้เห็นประโยชน์และคุณค่าของพื้นที่ ซึ่งจะชักนำให้ช่วยกันรักษาและพัฒนาพื้นที่ในทางที่ดี
5. ทำให้รัฐมีแนวทางในการวางแผนการพัฒนานั้นที่หาดนาจอมเทียน อันได้แก่ แนวทางในการวางโครงข่ายระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ประหยัดเหมาะสมกับสภาพธรรมชาติและให้บริการได้มากที่สุด
6. เป็นแบบอย่างสำหรับแนวทางในการพิจารณาพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวชายทะเลทั่วไป

ข้อบกพร่องของการศึกษาคั้งนี้ ได้นำนโยบายของผังเมืองรวมเมืองพัทยาที่กำหนดให้บริเวณหาดนาจอมเทียนเป็นศูนย์กลางรองรับบริการด้านที่พักอาศัยที่สงบเงียบได้มาตรฐาน ซึ่งมีได้

กำหนดให้ละเอียดเฉพาะลงไปถึงลักษณะของการรองรับความเจริญในรูปแบบใด สำหรับกลุ่มบุคคล  
ไทย ดังนั้น หากแนวทางในการพัฒนาของเมืองพัทยาที่จะส่งเสริมการท่องเที่ยวไปพร้อมกับการ  
เป็นศูนย์กลางการให้บริการที่อยู่อาศัยและสำนักงานธุรกิจการค้า อันเนื่องมาจากโครงการพัฒนา  
พื้นที่ชายฝั่งตะวันออกเปลี่ยนแปลงไป แผนในการกำหนดการพัฒนาพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน  
อาจเกิดการขัดแย้งขึ้นได้

ในการศึกษาดังนี้ยังมีได้ศึกษาถึงความสัมพันธ์ในเชิงปริมาณของนักท่องเที่ยวกับชุมชน  
นักอาศัย ระบบโครงข่ายการคมนาคม กฎหมายต่าง ๆ ที่จะใช้ควบคุมอย่างละเอียดและการ  
ศึกษานี้ได้เน้นให้เห็นถึงข้อเสนอแนะในการออกแบบทางด้านกายภาพเป็นหลัก จึงมีได้นำอิทธิพล  
ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ที่อาจมีผลกระทบต่อ การออกแบบมาพิจารณาเป็นหลัก ซึ่งข้อเสนอแนะที่  
ได้ให้ไว้เป็นแนวทางกว้าง ๆ ที่ผู้ศึกษาต่อควรจะไปศึกษาต่อให้ละเอียดรวมทั้งวิธีการวิเคราะห์  
เหมาะสมเพิ่มเติม

#### ข้อเสนอแนะในการศึกษาขั้นต่อไป

การศึกษาดังนี้ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการจัดย่านการใช้ที่ดิน กิจกรรม และควบคุม  
ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่หาดนาจอมเทียน ซึ่งเป็นผลมาจากการศึกษาสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นและ  
แนวโน้มในอนาคต แล้วนำมาพิจารณาแนวนโยบายในการพัฒนา ร่วมกับสภาพทางกายภาพของพื้นที่  
เพื่อกำหนดการออกแบบ ควบคุม และวางผังให้สอดคล้องกัน มีการนำทรัพยากรธรรมชาติมาใช้ให้  
เกิดประโยชน์ในกลุ่มชุมชน ทั้งนี้ ผู้เขียนยังมีได้ศึกษาและผู้ศึกษาต่อควรนำไปพิจารณา คือ

1. ศึกษาลักษณะและแนวโน้มที่เป็นสาเหตุของปัญหาต่าง ๆ ของบริเวณอ่าวพัทยา นำ  
มาเป็นแบบอย่างในการหาแนวทางป้องกันบริเวณหาดนาจอมเทียน
2. ศึกษารายละเอียดในเรื่อง ลักษณะดั้งเดิมของชุมชนในด้านลักษณะความเป็นอยู่  
ในอดีต วัฒนธรรม ประเพณี เพื่อกำหนดรูปแบบการพัฒนาให้สอดคล้องกับปัจจุบัน  
และอนาคตอย่างชัดเจนถูกต้อง ตลอดจนการศึกษาความสัมพันธ์ของบริเวณศูนย์  
กลางเมืองกับชนบท
3. ข้อเสนอชี้แนะแนวทางออกต่างๆ สำหรับกรณีที่เกิดการให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน
4. ควรศึกษาถึงวิธีการชักจูงและสร้างศรัทธาให้กับประชาชนและนักท่องเที่ยว ที่จะ  
ให้ความร่วมมือและสัมพันธ์อันดีต่อผู้วางแผน รัฐ และเจ้าหน้าที่ที่ทำการพัฒนา

5. ควรคำนึงถึงกฎหมายผังเมืองที่จะนำมาเกี่ยวข้องกับการวางผังเมือง เพื่อการอนุรักษ์ปรับปรุงกำหนดการพัฒนาการใช้ที่ดิน
6. ควรศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจ ที่มีผลต่อความเป็นอยู่และการขยายตัวของชุมชน

ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อนี้ทั้งหมด เป็นสิ่งที่ผู้ศึกษาต่อควรคำนึงถึง เนื่องจากเป็นปัจจัยและตัวแปรที่จะนำไปประกอบการวางแผน ข้อเสนอแนะในการพัฒนานั้นต่อไป

### 6.3.7 ผลที่ได้รับจากการศึกษา

การศึกษานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่น่ามาวิเคราะห์ เพื่อกำหนดแนวทางพัฒนาที่เหมาะสมทางกายภาพของพื้นที่บริเวณริมชายหาดนาจอมเทียน ซึ่งไม่มีทฤษฎีที่แน่นอนมากำหนดแนวทางหรือรูปแบบในการพัฒนา แต่ก็ได้อาศัยแนวทางในการพัฒนาโดยการยึดถือถึงลักษณะที่มีคุณค่าของพื้นที่เดิมเป็นหลัก และทำการจัดย่านการใช้ที่ดินที่มีกิจกรรมสัมพันธ์กับพื้นที่เพื่อส่งเสริมกันและกัน ผลการวิเคราะห์จึงเป็นแนวทางที่ชี้ให้เห็นถึงความเป็นไปได้อีกแนวทางหนึ่งเท่านั้น หากจะดำเนินการให้ถึงขั้นปฏิบัติจริงจำเป็นต้องศึกษาในชั้นการละเอียดของพื้นที่และวิธีการเพิ่มเติมอีก