บทที่ 7

การจัดทำการเลือกและเสนอแนะรูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองปัตตานี

การศึกษาในบทนี้เป็นการศึกษาเพื่อจัดทำทางเลือก และเสนอแนะรูปแบบการใช้ที่ดิน ปี 2544 โดยรวบรวมการศึกษาที่กล่าวข้างต้นมาร่วมพิจารณา เสนอรูปแบบการใช้ที่ดินที่สอดคล้องกับสภาพชุมชน

การจัดทำทางเลือก (Alternatives)

การจัดทำทางเลือก ประกอบด้วย

1. แนวความคิดในการจัดทำทางเลือก
2. แหล่งที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดิน
3. ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน

1. แนวความคิดในการจัดทำทางเลือก

เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำทางเลือกโดยแบ่งออกเป็น 2 ประเด็น คือ

. ก. การกำหนดแหล่งที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดิน : พิจารณาจาก

1) แนวความคิดเกี่ยวกับหลักการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

2) การใช้ที่ดินปัจจุบันของชุมชนเมือง และแนวโน้มการใช้ที่ดินตามประเภทการใช้ที่ดิน พร้อมทั้งโครงการที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน

3) บทบาทชุมชนเมืองปัตตานี กล่าวคือ

บทบาทหลัก 1. เป็นแหล่งอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรและวัตถุดิบในท้องถิ่น

2. เป็นแหล่งบริการการศึกษา และศูนย์วัฒนธรรมอิสลาม

3. เป็นศูนย์พาณิชยกรรม

4. เป็นตลาดกลางการประมง

บทบาทรอง เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง

โดยมีรัศมีการให้บริการภายในจังหวัด

4) ความต้องการของท้องถิ่น ได้แก่ ความต้องการพื้นที่เพื่อการขยายตัวของชุมชนที่คาดการณ์ในปี 2544 จาก Land use programe และความต้องการของประชากรมุสลิม ต้องการพื้นที่สอดคล้องกับกิจกรรมที่ดินเนินอยู่ภายในบทบัญญัติของศาสนา

5) พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน และศักยภาพของพื้นที่ตามประเภทหลักของชุมชน

ข. <u>แนวความคิดรูปแบบการใช้ที่ดิน</u> แนวความคิดนี้นำมาใช้เพื่อผสมผสานแหล่งที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยมีพาณิชยกรรมเป็นกิจกรรมที่บ่งชี้ถึงรูปแบบการใช้ที่ดินที่ชัดเจนที่สุด ดังนั้นในการจัดระเบียบการใช้ที่ดินใช้ 3 แนวความคิดคือ

1. รูปแบบศูนย์เดี่ยว (Mono-centric)
2. รูปแบบหลายศูนย์ (Poly-centric)
3. รูปแบบแนวแกน (Fixal or Ribbon Development)

1. <u>รูปแบบศูนย์เดี่ยว</u> (Mono-centric) แนวความคิดการใช้ที่ดินนี้นำมาจาก Concentric Theory ของ Burgess มีข้อสมมติฐานในการใช้ที่ดินคือ

1.1 ย่านพาณิชยกรรมจะมีแห่งเดียว และเป็นศูนย์กลางของชุมชน

1.2 ความเข้มข้นของการพักอาศัยจะลดหลั่นกันไปจากศูนย์กลางภายในโดยขึ้นกับระยะทางเป็นสำคัญ

1.3 อุตสาหกรรมบริการบางประเภท ซึ่งมีขนาดเล็ก จะยังอยู่ในชุมชน ส่วนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่จะอยู่รอบนอกชุมชน

1.4 เส้นทางคมนาคมสายหลัก จะมุ่งเข้าหาศูนย์กลางภายในชุมชน

1.5 กิจกรรมทางเศรษฐกิจตามประเภทการใช้ที่ดินในชุมชน ก่อให้เกิดการประหยัดจากภายนอก (External Economic) จากการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ สามารถจัดได้ในราคาถูกและสะดวก เนื่องจากประชาชนและกิจกรรมอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่ม

1.6 ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะหนาแน่นในศูนย์กลางมาก เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง และราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดประเภทกิจกรรมด้วย

1.7 การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ และการกำหนดพื้นที่เกษตรรอบชุมชน

2. <u>รูปแบบหลายศูนย์</u> (Poly-centric) จาก Multi-nuclei theory โดย Harris และ Ullman อธิบายได้ว่า เมืองไม่จำเป็นต้องมีศูนย์กลางธุรกิจแห่งเดียว แต่อาจมีหลายศูนย์กลาง โดยศูนย์กลางที่เกิดใหม่จะมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินโดยรอบ การที่เมืองมีหลายศูนย์กลาง และกระจายอยู่ในบริเวณที่ต่างกันเนื่องจากปัจจัย 4 ประการ คือ

ก) กิจกรรมบางประเภทต้องการความสะดวกสบาย เฉพาะแต่ละกิจกรรม

ข) กิจกรรมบางประเภทตั้งอยู่ใกล้กัน เนื่องจากได้รับประโยชน์จากการรวบกลุ่ม

ค) กิจกรรมบางประเภทมีความแตกต่างกัน นำมาอยู่ร่วมกันจะเกิดผลเสีย

ง) กิจกรรมบางประเภทไม่สามารถตั้งในที่ซึ่งปรารถนามากที่สุด เนื่องจากไม่คุ้มราคาที่ดิน

รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์ มีข้อสมมติฐานดังนี้

2.1 ชุมชนจะมีย่านพาณิชยกรรมเป็นศูนย์กลางในบริเวณใจกลางเมือง และย่านพาณิชยกรรมขนาดรองเป็นศูนย์ขนาดเล็กอยู่ในรอบนอกเป็นจุด ๆ ไป

2.2 ศูนย์กลางระดับรองจะขึ้นอยู่กับบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสายหลักตัดผ่าน

2.3 ศูนย์กลางระดับรองจะแบ่งเบาภาระจากศูนย์กลางภายใน ในด้านการค้าการบริการที่พักอาศัย และการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งการเป็นแหล่งงานด้วย ที่พอเหมาะกับข่ายบริการของแต่ละระดับ

2.4 ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะกระจายตัวออกไป แต่ยังคงหนาแน่นอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง

2.5 การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ และการกำหนดพื้นที่เกษตรรอบชุมชน รวมทั้งการขยายตัวของศูนย์พาณิชยกรรมขนาดรองด้วย

3. <u>รูปแบบแนวแกน</u> (Axial or Ribbon Development) รูปแบบการใช้ที่ดินแบบนี้มีลักษณะคือ

3.1 ย่านพาณิชยกรรมจะยังคงอยู่บริเวณเดิม มีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น แต่ไม่ขยายพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

3.2 การขยายตัวของการค้าและธุรกิจ จะขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม

3.3 การขยายตัวของบริเวณพักอาศัย จะขึ้นอยู่กับประเภทของการค้า เช่น ศูนย์การค้า ธนาคาร หรือสถานีขนส่ง รวมทั้งสถาบันราชการ และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

3.4 ระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการจะเป็นไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก

3.5 ความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน และอาคารจะมากบริเวณแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม และมีความแตกต่างของการใช้ที่ดินระหว่างพื้นที่อยู่สองข้างทาง และพื้นที่ด้านหลัง

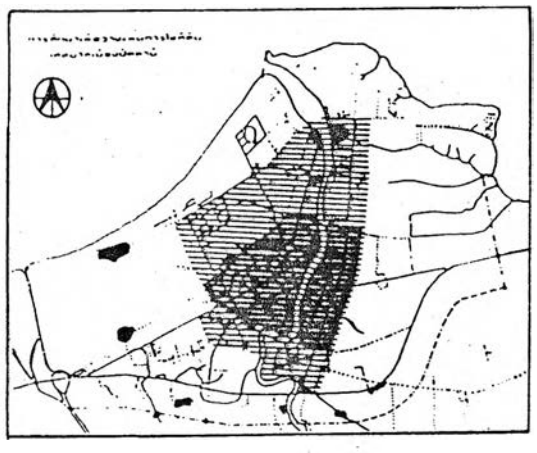
3.6 ราคาที่ดิน จะขึ้นอยู่กับโครงข่ายของเส้นทางคมนาคม และการให้บริการทางสาธารณูปโภค

3.7 การกำหนดของเขตของชุมชน ขึ้นอยู่กับการกำหนดแนวของเส้นทางคมนาคมและสภาพทางกายภาพ

2. แหล่งที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดิน

จากแนวความคิดในการกำหนดแหล่งที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดินสามารถนำมาพิจารณาที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดินได้คือ

ก. ที่อยู่อาศัย

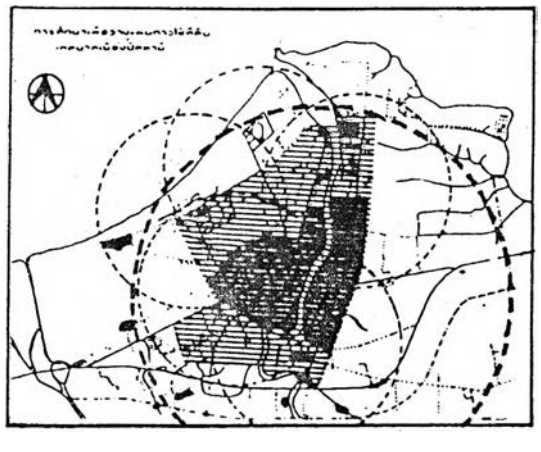


1. ลักษณะการเกาะกลุ่ม สามารถพิจารณาได้เป็น

- บริเวณที่มีความหนาแน่นปานกลางและมาก โดยบริเวณที่มีการเกษตรของที่อยู่อาศัยมาก ได้แก่ บริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง ในพื้นที่หน่วยที่ 1 และ 4 สำหรับสำหรับพื้นที่รอบนอกในเขตเทศบาลหน่วยที่ 2, 3, 5, 6 และ 7 มีการเกาะตัวของที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

- บริเวณที่มีความหนาแน่นน้อย กระจายตัวตามเส้นทางคมนาคมรอบ ๆ พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและมาก ได้แก่ บริเวณ ถ.นาเกลือ และ ถ.ยะรัง ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำ และ ถ.ปากน้ำ, ถ.โรงเหล้าสาย ข. ถ.เจริญประดิษฐ์ และ ถ.พระยาเมือง ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ

- บริเวณชุมชนมุสลิม มีชุมชนบ้านปากน้ำ, บ้านปะติงตือเงาะ, บ้าน บือติง, บ้านสะบารัง, บ้านอาเนาะยอ, บ้านบ่อโอน, บ้านปะการอ, บ้านโรงอ่าง, บ้านยูโย, บ้านอาเนาะชูงา, บ้านจะบังติกอ และบ้านตะลุโบะ อยู่ในเขตพื้นที่เมือง



2. ลักษณะศูนย์ชุมชนย่อย บริเวณที่อยู่อาศัยกระจายความหนาแน่นตามศูนย์ชุมชน โดยมีที่อยู่อาศัยเกาะตัวหนาแน่นมากบริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนใหญ่ สำหรับศูนย์ชุมชนย่อยนั้นอาจกระจายตาม

ก. บริเวณมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

ข. สี่แยก ถ.เจริญประดิษฐ์ และ ถ.หนองจิก

ค. ศูนย์ราชการใหม่

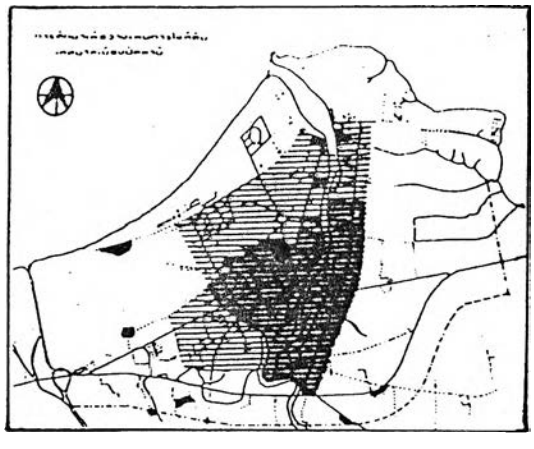
ง. ศูนย์การค้าใหม่ ถ.นาเกลือ

จ. สามแยก ถ.จะปังดิกอ

โดยมีชุมชนมุสลิมที่อยู่ในพื้นที่เมืองเช่นเดียวกับรูปแบบแรก

- รัศมีการให้บริการของศูนย์ชุมชนใหญ่ เท่ากับ 3.2 กม. De.Chiara Koppelman 1969 : 234)

- รัศมีของชุมชนย่อย เท่ากับ 1.6 กม.จากแนวความคิดของ Neighborhood unit ของ Stein (De. Chiara Koppelman 1969 : 265)



3. ลักษณะแนวแกน บริเวณที่อยู่อาศัยมีการกระจายตัวคล้ายลักษณะที่ 2 และ 3 และมีการกระจายตัวในแนวแกนตามถนนหนองจิก

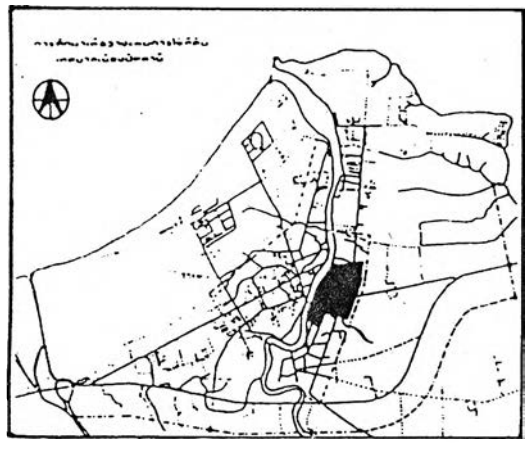
หมายเหตุ

บริเวณชุมชนมุสลิม

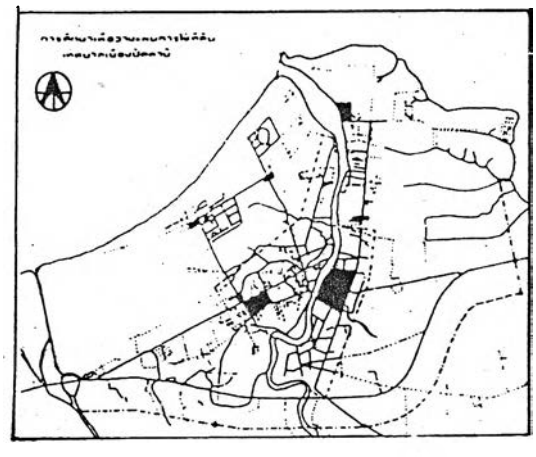
บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและปานกลาง

บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ข. พาณิชยกรรม



1. แหล่งที่ตั้งพาณิชยกรรมจะรวมตัวบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเดิม ขยายตัวไปตาม ถ.นาเกลือ เพื่อสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชน โดยเฉพาะเขตอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นตามโครงการ ซึ่งอยู่ตอนเหนือสุดของพื้นที่ศึกษา ซึ่งย่านการค้านี้รวมบทบาทตลาดกลางการประมงด้วย



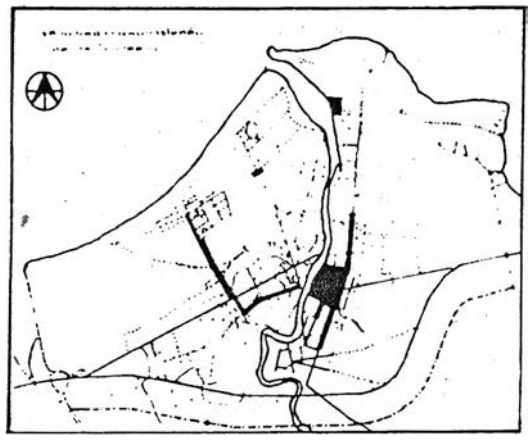
2. ย่านพาณิชยกรรม สามารถพิจารณาได้เป็น ระดับคือ

ก. ย่านการค้าใจกลางเมืองมีรัศมีการให้บริการ 3.2 กม. ซึ่งครอบคลุมบริเวณแหล่งที่อยู่อาศัย

ข. ย่านการค้าระดับรอง มีรัศมีการให้บริการ 1.6 กม. ได้แก่ ย่านการค้าบริเวณ ถ. หนองจิก และ ถ.เจริญประดิษฐ์

ค. ย่านการค้าระดับละแวกบ้าน มีบริเวณมหาวิทยาลัยสงขลาฯ, ศูนย์การค้า ถ.นาเกลือ และสามแยก ถ.จะบังติกอ เป็นบริเวณที่เกิดสถานธุรกิจอยู่แล้ว สำหรับบริเวณสี่แยก ถ.โรงเหล้า สาย ข. เป็นบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงควรเกิดย่านการค้าเพื่อให้บริการแก่สถานที่ราชการ, สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และที่อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียง

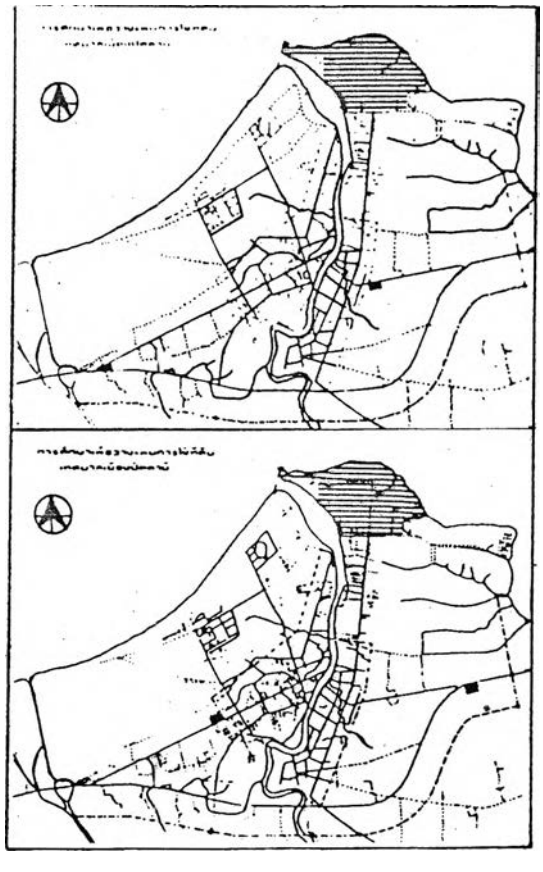
ง. ย่านพาณิชยกรรม บริเวณท่าเทียบเรือประมง มีบทบาทเป็นตลาดกลางการประมง



3. ย่านพาณิชยกรรมรวมตัวอยู่ในบริเวณย่านการค้าเดิม แต่มีการขยายตัวตามถนนสายหลักของชุมชน คือ ถ.นาเกลือ เพื่อให้บริการแก่ชุมชนที่ขยายตัวขึ้นไปทางเหนือและบริเวณเขตอุตสาหกรรม ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำ สำหรับทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ แนวการขยายตัวของสถานธุรกิจจะไปตาม ถ.มะกรูด ต่อเนื่องตาม ถ.เจริญประดิษฐ์ ถึงมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ทั้งนี้รูปแบบนี้จะมีลักษณะผสมกับรูปแบบที่ 1 และที่ 2 กล่าวคือ ศูนย์การค้าใหญ่ใจกลางเมืองยังคงอยู่ในบริเวณเดิม และมีการขยายตัวตามเส้นทางดังกล่าว แต่ขณะเดียวกันก็มีศูนย์การค้าย่อยเพื่อให้บริการแก่ชุมชนย่อยเพื่อให้บริการแก่ชุมชนย่อย และมีย่านพาณิชยกรรมตั้งบริเวณท่าเทียบเรือ ทำหน้าที่เป็นตลาดกลางการประมง

ค. <u>อุตสาหกรรมและคลังสินค้า</u>

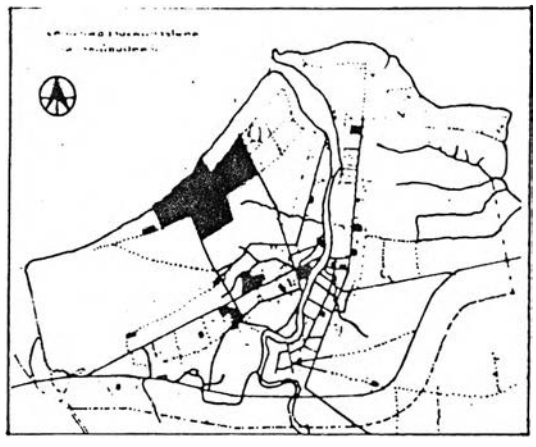
เขตอุตสาหกรรมตั้งอยู่หมู่ 8 ต.บานา เป็นพื้นที่โครงการที่กำหนดขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม พื้นที่อุตสาหกรรมคงขาดพื้นที่อุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์ เสนอพื้นที่เพื่อกิจกรรมดังกล่าว คือ



1. เสนอให้อยู่บริเวณ ถ.รามโกมุท เพื่อให้บริการภายในชุมชนและบริเวณสามแยกคอนรัก เพื่อให้บริการแก่รถยนต์ที่ผ่านภายนอกชุมชน

2. มี 2 บริเวณ คือ บริเวณ ถ.หนองจิก ให้บริการภายในชุมชนกับบริเวณ ถ.เพชรเกษม แยก ถ.รามโกมุท ให้บริการแก่รถยนต์ที่ผ่านภายนอกชุมชน

ง. สถานศึกษา



สถานศึกษาคงอยู่ในบริเวณเดิม โดยมีมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ฯ เป็นย่านการศึกษาที่สำคัญ สำหรับโรงเรียนเสนอให้กระจายอยู่ในชุมชนตามความต้องการของชุมชนที่ขยายตัวออกไป

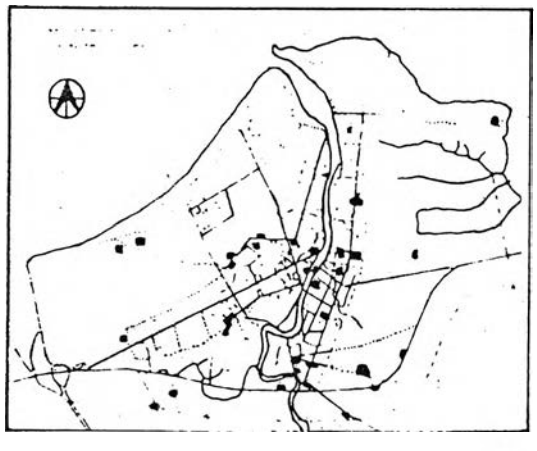
โดยที่บทบาทของมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ฯ คือ

1. ให้บริการแก่นักศึกษาในระดับอุดมศึกษา

2. ศูนย์วัฒนธรรมอิสลาม

3. ให้ความรู้แก่ประชาชนโดยทั่วไป อาทิ จัดให้มีห้องสมุด, พิพิธภัณฑ์

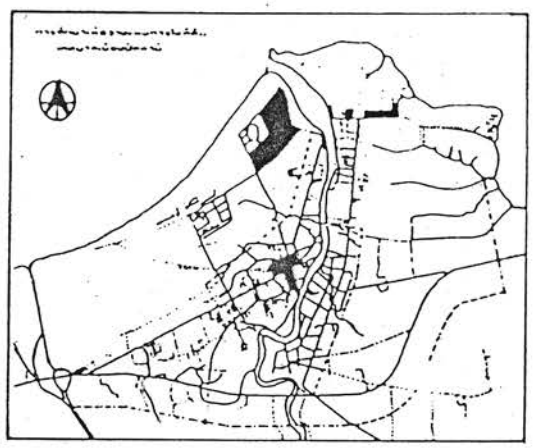
จ. ศาสนสถาน



คงจำนวนและพื้นที่เดิม ซึ่งประกอบด้วย

1. มัสยิด
2. วัด
3. ศาลเจ้า
4. สุสาน

ฉ. สถานที่ราชการ

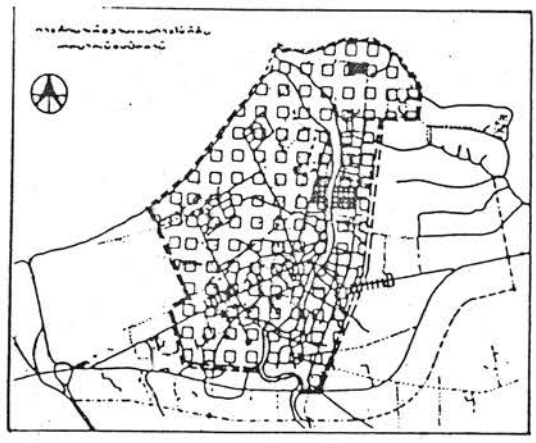


มีย่านสถานที่ราชการที่สำคัญ 3 บริเวณ คือ

1. บริเวณศูนย์ราชการเดิม ถ.เศชา
2. บริเวณศูนย์ราชการใหม่ ถ.ปากน้ำ พื้นที่ประมาณ 215 ไร่
3. บริเวณเขตอุตสาหกรรม โดยจัดพื้นที่สำรองสำหรับ หน่วยราชการขอใช้ 56.95 ไร่

เสนอให้ย้ายบริเวณที่ทิ้งขยะของทางเทศบาลออกจาก ถ.ปากน้ำ

ช. การบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ



คงบริเวณการใช้ที่ดินไว้เดิม และสถานบริการที่มีการเพิ่มหรือควรเปลี่ยนแปลงคือ

1) สถานีรถโดยสารเสนอ 2 บริเวณ หรือบริเวณใดบริเวณหนึ่งทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำได้แก่ บริเวณ ถ.ราม-โกมุท สำหรับทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำได้แก่ บริเวณ ถ.เจริญประดิษฐ์ โดยต้องนำมาพิจารณาร่วมกับรูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชนในลำดับต่อไป

สถานีรถโดยสาร โรงฆ่าสัตว์
โรงบำบัดน้ำเสีย
บริเวณการให้บริการ สำหรับพื้นที่ชุมชนในด้านไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และการระบายน้ำ

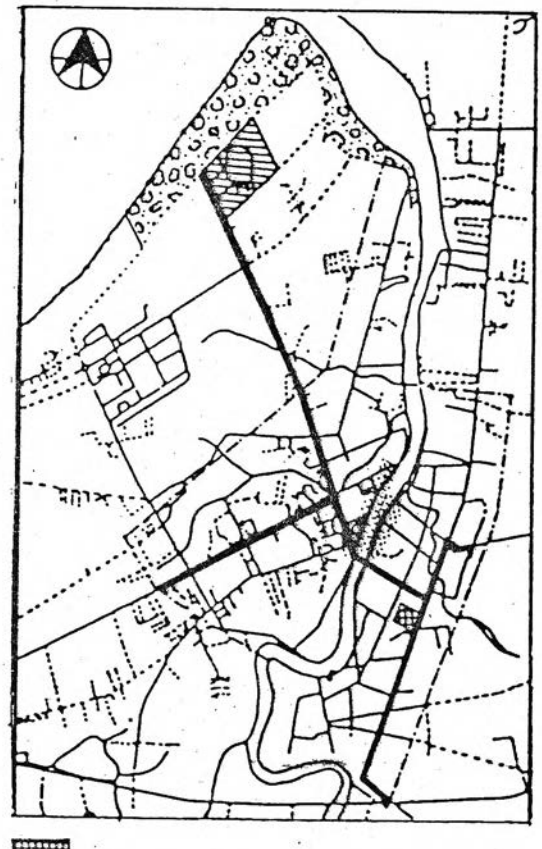
2) โรงฆ่าสัตว์เดิมตั้งอยู่บริเวณ ถ.ปากน้ำ ตามโครงการเสนอให้ย้ายมาอยู่บริเวณตรงข้ามกับศูนย์ราชการใหม่ แต่เนื่องจากบริเวณดังกล่าวอยู่ติดต่อกับส่วนสาธารณะ จึงเสนอให้โรงฆ่าสัตว์ตั้งอยู่ในบริเวณเขตอุตสาหกรรม

3) โรงบำบัดน้ำเสีย เสนอให้จัดสร้างบริเวณใดบริเวณหนึ่ง หรือทั้ง 2 บริเวณ คือ

ก. บริเวณ ค.นาเกลือ เพื่อรับน้ำเสียจากชุมชนฝั่งตะวันออกมาบำบัดก่อนปล่อยลงแม่น้ำ

ข. บริเวณ ถ.ปากน้ำ สามารถรับน้ำเสียจากชุมชนฝั่งตะวันตกมาบำบัดก่อนปล่อยลงแม่น้ำ

ช. <u>สถานที่พักผ่อนหย่อนใจและภูมิทัศน์ชุมชน</u>



มัสยิดกลาง

สวนสาธารณะ และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

สนามกีฬา

แนวปรับปรุงสถานที่พักผ่อนใจกลางเมือง

บริเวณสวนสาธารณะคงอยู่ในบริเวณเดิม กล่าวคือ

1. สวนสาธารณะใจกลางเมือง บริเวณ ถ.ปัตตานีภิรมย์ เปิดพื้นที่เชื่อมต่อกันเพื่อเสริมภูมิทัศน์ชุมชนในบริเวณริมฝั่งแม่น้ำปัตตานี

2. บริเวณแนว ถ.นรินทรราช ซึ่งเป็นเขื่อนริมฝั่งแม่น้ำ ตลอดแนวควรรักษาความสะอาด และจัดเป็นสวนหย่อมริมฝั่งแม่น้ำ

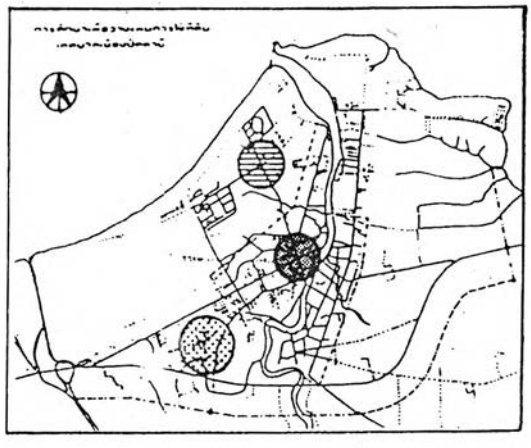
3. สวนสาธารณะเปิดพื้นที่เชื่อมระหว่างสวนสาธารณะอาสาพัฒนาท้องถิ่นคนเองในฤดูแล้ง และสวนสมเด็จฯ เป็นสถานที่พักผ่อนบริเวณชายฝั่งทะเลและริมฝั่งแม่น้ำ

ปรับปรุงบริเวณมัสยิด เพื่อเสริมบทบาทในการเป็นสถานที่พักผ่อนในชุมชนมุสลิม

ปรับปรุงแนวถนนที่เชื่อมโยงระหว่างสถานที่พักผ่อนและมัสยิดกลาง รวมทั้งถนนสายหลักของชุมชนได้แก่ ถ.หนองจิก ถ.พิพิธ, ถ.ยังรัง และ ถ.รามโกมุท

เสนอให้เพิ่มสถานที่พักผ่อนใจกลางเมืองผั่งคะวันตกเชิงสะพานเดชานุชิต

ฌ. การบริการสังคม



แหล่งที่ตั้งสถานีอนามัย

แหล่งที่ตั้งสถานีดับเพลิง

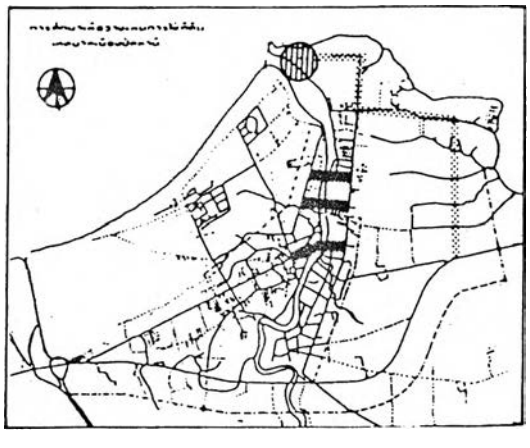
แหล่งที่ตั้งสถานีตำรวจย่อยหรือป้อมตำรวจ

1. สถานีอนามัย คงอยู่บริเวณเดิม และเพื่อเพียงพอต่อการให้บริการ เสนอให้จัดตั้งสถานีอนามัยเพิ่มบริเวณ ถ.พระยาเมือง หรือ ถ.พูนสวัสดิ์ ให้บริการแก่ชุมชนใกล้เคียง

2. เสนอให้ย้ายสถานีดับเพลิงมาตั้ง ณ บริเวณศูนย์ราชการเดิม

3. เสนอให้เพิ่มสถานีตำรวจย่อยหรือป้อมตำรวจบริเวณศูนย์ราชการใหม่

ญ. โครงข่ายคมนาคม



ท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเล

เส้นทางเชื่อมต่อระหว่างท่าเทียบเรือและเขตอุตสาหกรรม- กับเส้นทางเลี่ยงเมือง

สะพาน

1. ปรับปรุงโครงข่ายคมนาคม ได้แก่ ถ.เกษมสำราญ และถนนเชื่อม ถ.เกษมสำราญ กับ ถ.เพชรเกษม เพื่อสามารถรับวัตถุดิบและกระจายผลผลิตจากท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเลและเขตอุตสาหกรรมออกสู่ภายนอกชุมชนโดยไม่ผ่านชุมชน สามารถช่วยลดปัญหาการจราจรภายในชุมชน

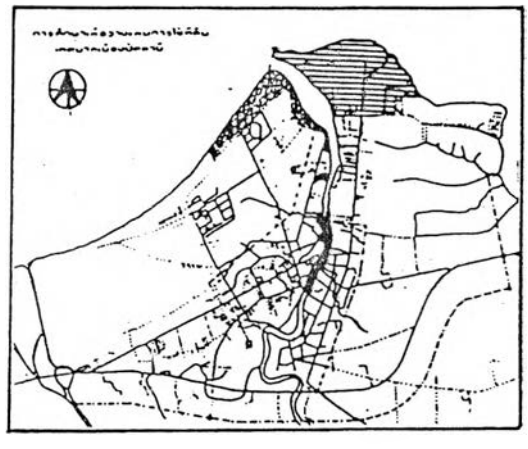
2. เสนอบริเวณตัดสะพานเชื่อมถึงแม่น้ำ เพื่อลดปัญหาการจราจรแออัดบนสะพานเดชานุชิต โดยเสนอตัดสะพาน

- บริเวณแรกเชื่อม ถ.อาเนาะรูกับ ถ.สะบารัง
- บริเวณที่ 2 หรือ 3 เชื่อม ถ.ปากน้ำ กับ ถ.นาเกลือ

3. ปรับปรุงพื้นผิวจราจรภายในชุมชนที่มีอยู่เดิม อาทิ ถ.โรงเหล้า สาย ข.

4. ควรสร้างถนนเชื่อม ถ.ปากน้ำ, โรงเหล้า สาย ข.และ ถ.เจริญ-ประดิษฐ์ เพื่อเปิดพื้นที่ชุมชน

ฎ. การจัดระเบียบการใช้แม่น้ำปัตตานี



กิจกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับแม่น้ำมปัตตานี คือ

1) สวนสาธารณะ มี 2 บริเวณคือ บริเวณปากแม่น้ำปัตตานีและบริเวณ ถ.ปัตตานี-ภิรมย์

2) เขตอุตสาหกรรม ท่าเทียบเรือประมงและท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเล

3) หมู่บ้านประมงซึ่งเป็นชุมชนชาวไทยมุสลิม

4) การประมงชายฝั่งทะเล ซึ่งใช้บริเวณ 2 ฝั่งแม่น้ำปัตตานีในตัวเมืองเป็นที่จอดเรือประมง

บทบาทของแม่น้ำปัตตานี

1) เสริมสร้างภูมิทัศน์ชุมชน
2) เป็นทางระบายน้ำ
3) เป็นท่าจอดเรือประมง
4) แหล่งประมงน้ำจืด

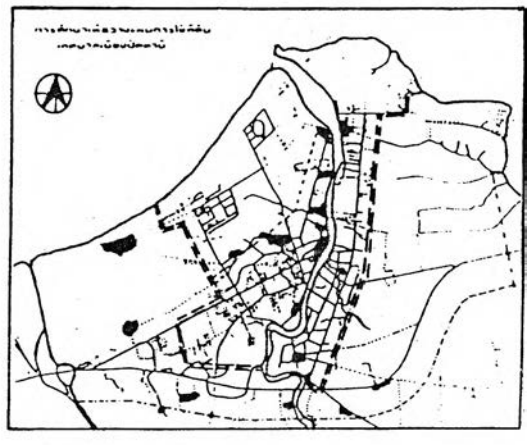
การจัดระเบียบโดยเสนอให้

1) สร้างโรงบำบัดน้ำเสีย เพื่อลดความเน่าเสียของแม่น้ำ

2) กำหนดเขตการจอดเรือประมง

3) สร้างเขื่อนริมฝั่งแม่น้ำ ฝั่งตะวันตก ตั้งแต่ ต.โรงอ่าง ถึง ต.สฤษดิ์ ฝั่งตะวันออก ตั้งแต่ ต.จะบังติกอ ถึง หลักเขตเทศบาล

ฎ. <u>ชุมชนชาวไทยมุสลิม</u>



ชุมชนมุสลิม

แนวเขตพื้นที่ชุมชนเมืองปัตตานี

สำหรับการใช้ที่ดินชุมชนมุสลิม กำหนดชุมชน 12 ชุมชน ซึ่งอยู่ในชุมชนเมืองปัตตานี คือ

1. ชุมชนบ้านปากน้ำ
2. ชุมชนบ้านปะดิงคือเงาะ
3. ชุมชนบ้านบือดิง
4. ชุมชนบ้านสะบารัง
5. ชุมชนบ้านอาเนาะยอะ
6. ชุมชนบ้านบ่อโอน
7. ชุมชนบ้านปะการอ
8. ชุมชนบ้านโรงอ่าง
9. ชุมชนบ้านยูโย
10. ชุมชนบ้านอาเนาะชูงา
11. ชุมชนบ้านจะบังติกอ
12. ชุมชนบ้านตะลุโบะ

เนื่องด้วยการดำเนินชีวิตของมุสลิมต้องดำเนินไปภายใต้กรอบของศาสนาอิสลาม ดังนั้น การบริหาร และการจัดโครงสร้างพื้นฐานจึงต้องสอดคล้องตามหลักศาสนา เพื่อยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากร ขณะเดียวกันยังเสริมสร้างความมั่นคงแก่ประเทศ

การกำหนดพื้นที่ชุมชนมุสลิมอยู่ภายใต้การเคารพสิทธิในทางเลือกที่อยู่อาศัย โดยที่ชาวมุสลิมจะอาศัยอยู่ก็ได้ ในชุมชนเมืองก็ได้ แต่ถ้าเข้ามาอยู่ในชุมชนมุสลิมย่อมได้รับการบริการในชีวิตประจำวันได้สอดคล้องกับหลักศาสนามากกว่า โดยภายในชุมชนมุสลิมกำหนดให้มี

1. ปรับปรุงและส่งเสริมให้บริการด้านประปา ไฟฟ้า การระบายน้ำ และการกำจัดขยะ

2. ปรับปรุงระบบการคมนาคมภายในชุมชน

3. สนับสนุนการปรับปรุงมัสยิด ในการเป็นศูนย์กลางของชุมชน อาทิ ห้องสมุด, สถานที่รักษาพยาบาล และจัดบริเวณให้สะอาดสวยงามเพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนของชุมชน

4. จัดตั้งและส่งเสริมโรงเรียน เพื่อให้ชาวมุสลิมศึกษาทั้งวิชาศาสนา และวิชาสามัญ นอกจากนี้ยังส่งเสริมบทบาทของมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ เป็นศูนย์วัฒนธรรมอิสลาม

3. <u>ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน</u>

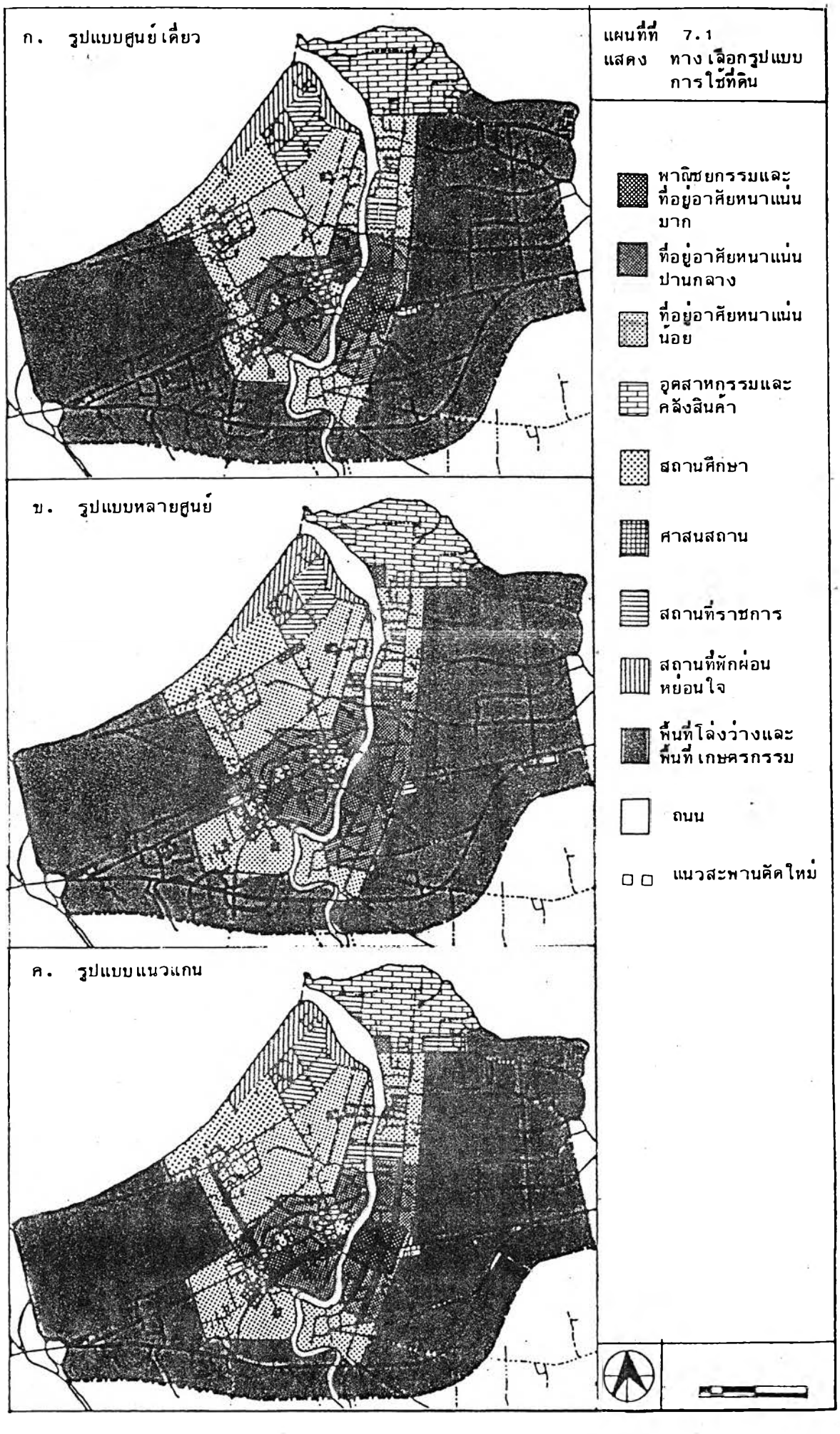
จากแนวความคิดรูปแบบการใช้ที่ดิน และแหล่งที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดิน สามารถจัดทำทางเลือกการใช้ที่ดินได้ 3 รูปแบบคือ รูปแบบศูนย์เดียว, รูปแบบหลายศูนย์ และรูปแบบแนวแกน

ก. <u>รูปแบบศูนย์เดียว</u>(Mono-centric)

รูปแบบการใช้ที่ดินนี้ จะแบ่งหน้าที่ของ 2 ฝั่งแม่น้ำ โดย

- ฝั่งตะวันออก เป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่สำคัญของเมือง ประกอบด้วยย่านการค้าใจกลางเมือง พื้นที่อุตสาหกรรม, ท่าเรือชายฝั่งทะเล และท่าเทียบเรือประมง

- ฝั่งตะวันตก เป็นย่านสถานที่ราชการ และสถานศึกษา อีกทั้งเป็นสถานที่พักผ่อนของเมือง


ก. รูปแบบศูนย์เดี่ยว
ข. รูปแบบหลายศูนย์
ค. รูปแบบแนวแกน
แผนที่ที่ 7.1
แสดง ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน
พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
สถานศึกษา
ศาสนสถาน
สถานที่ราชการ
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
พื้นที่โล่งว่างและพื้นที่เกษตรกรรม
ถนน
แนวสะพานคัดใหม่

สามารถพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดินประเภทหลักได้คือ

1. พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก รวมตัวบริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งอยู่ในย่านการค้าเดิม โดยขยายตัวขึ้นทางเหนือสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชน โดยย่านการค้าใจกลางมีหน้าที่เป็นตลาดกลางทางประมงด้วย

2. ที่อยู่อาศัย แยกพิจารณาได้เป็น

- ฝั่งตะวันออก บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กระจายตัวอยู่รอบ ๆ ย่านการค้า ด้านเหนือจรดเขตเทศบาล ด้านใต้จรด ถ.สันติสุข มีบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถัดจากที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีทิศทางการขยายตัวในแนวเหนือใต้เช่นกัน กล่าวคือ ด้านเหลือ จรด แนวถนนท่าเทียบเรือประมง ด้านตะวันออก ห่างจากแนวถนนนาเกลือ 250 เมตร ด้านใต้จากแนว ถ.สันติสุข จรดเขตเทศบาล

- ฝั่งตะวันตก บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กระจายตัวอยู่ภายในแนว ถ.โรงอ่าง, ถ.เจริญประดิษฐ์, ถ.โรงเหล้า, ถ.ปากน้ำ และใต้คลองบือดิง ส่วนที่ถัดออกมาเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้อยู่ในแนว 500 เมตร ขนานกับ ถ.โรงอ่าง จรด ถ.พูนสวัสดิ์ และแนวชอยแยกจาก ถ.พระยาเมือง ด้านทิศตะวันตก อยู่ในแนว 250 เมตร จาก ถ.เจริญประดิษฐ์ มีมหาวิทยาลัย สถานที่ราชการ และสวนสาธารณะ กั้นการขยายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยด้านทิศเหนือ

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า มี 3 บริเวณ โดยบริเวณเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมตั้งอยู่หมู่ 8 ต.บานา และอีก 2 บริเวณ เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์ เพื่อการประหยัดจากการรวมกลุ่มกิจกรรม พื้นที่อุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ภายในชุมชนจึงตั้งอยู่ติดกับเขตเทศบาล บนถ.รามโกมุท และอีกบริเวณตั้งอยู่บริเวณสามแยกคอนรัก ให้บริการแก่รถยนต์ที่ผ่านนอกชุมชน

4. สาธารณูปโภคสาธารณูปการ พิจารณาได้ คือ

4.1 สถานีรถโดยสาร ตั้งอยู่บริเวณ ถ.รามโกมุท ติดกับพื้นที่อุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์ เพื่อการประหยัดจากกิจกรรมอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่ม เป็นสถานีรถโดยสาร

ทั้งภายในชุมชนและระหว่างชุมชน

4.2 โรงบำบัดน้ำเสีย ตั้งอยู่ฝั่งตะวันออกแห่งเดียว ห่างจากเขตเทศบาลด้านทิศเหนือ 300 เมตร เพื่อรับน้ำเสียฝั่งตะวันออกมาบำบัดแล้วปล่อยลงแม่น้ำ และเพื่อป้องกันภาวะรบกวนแก่บริเวณที่อยู่อาศัยใกล้เคียง จึงกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวล้อมรอบในระยะ 50 เมตร

5. โครงข่ายคมนาคม ตัดสะพานเชื่อม ถ.อาเนาะรู และ ถ.สะบารัง และตัดถนนเชื่อม ถ.ปากน้ำ ถ.โรงเหล้า สาย 3 และ ถ.เจริญประดิษฐ์

ข. รูปแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric)

รูปแบบนี้เป็นการกระจายบทบาทของย่านการค้าออกสู่ 2 ฝั่งแม่น้ำ มีรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทหลัก คือ

1. พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สามารถพิจารณาได้เป็น

- ย่านการค้าใจกลางเมือง คงอยู่บริเวณเดิม
- ย่านการค้าระดับรอง อยู่บริเวณ ถ.เจริญประดิษฐ์ และ ถ.หนองจิก และ ถ.มะกรูด, ศูนย์การค้าพิชาน, หน้ามหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, สี่แยกศูนย์ราชการใหม่, ศูนย์การค้า ถ.นาเกลือ และ สามแยก ถ.จะบังติกอ
- ตลาดกลางการประมง ตั้งอยู่ในพื้นที่ขององค์การสะพานปลา บริเวณท่าเทียบเรือประมง

2. ที่อยู่อาศัย พิจารณาได้คือ

- ฝั่งตะวันออก บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีขอบเขตการกระจายตัว คือ ทิศเหนือเส้นตั้งฉาก ถ.นาเกลือ ห่างจากเขตเทศบาล 300 เมตร และห่างจาก ถ.นาเกลือ 250 เมตร ทิศตะวันออก ตลอดแนวเขตเทศบาล ลงมาทางใต้จรดซอยแยกจาก ถ.ยะรัง พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จะกระจายตัวถัดออกมาในขอบเขตเดียวกับรูปแบบศูนย์เดียว

- ฝั่งตะวันตก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กระจายตัวอยู่ในแนว ถ.โรงอ่าง ตามแนวเขตเทศบาล และ ถ.โรงเหล้าไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือต่อเนื่องถึง ถ.ปากน้ำ และพื้นที่ใต้คลอง บือติง สำหรับบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กระจายตัวถัดจากที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยทิศตะวันตกเฉียงใต้กระจายตัวจรดแนวซอยแยกจาก ถ.พระยาเมือง และ ถ.ชูนสวัสดิ์ ด้านตะวันตกเฉียงเหนือ และด้านเหนือ มีลักษณะการกระจายตัว เช่นเดียวกับรูปแบบศูนย์เดียว

3. <u>อุตสาหกรรมและคลังสินค้า</u> บริเวณแรก คือ พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทางทิศเหนือของฝั่งตะวันออก โดยมีพื้นที่อุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์อยู่ 2 บริเวณ คือ บริเวณแรกอยู่บน ถ.หนองจิกต่อกับเขตเทศบาล ให้บริการภายในชุมชน อีกบริเวณหนึ่ง อยู่ห่างจากเส้นถนนตัดใหม่ บน ถ.เพชรเกษม 100 เมตร ไปทางทิศตะวันออก ให้บริการแก่รถยนต์ที่ผ่านนอกชุมชน

4. <u>สาธารณูปโภคสาธารณูปการ</u> สามารถพิจารณา ได้คือ

4.1 สถานีรถโดยสาร ให้มี 2 บริเวณ คือ บริเวณแรก บน ถ.รามโกมุท เป็นสถานีรถโดยสารระหว่างจังหวัด อีกบริเวณหนึ่งอยู่บน ถ.เจริญประดิษฐ์ เป็นสถานีรถโดยสารภายในชุมชน

4.2 โรงบำบัดน้ำเสีย ให้มี 2 บริเวณ คือ ฝั่งตะวันออก อยู่ห่างจากแนวเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 50 เมตร รับน้ำเสียจากฝั่งตะวันออกมาบำบัดแล้วปล่อยลงแม่น้ำ โดยมีพื้นที่สีเขียวล้อมรอบในระยะ 50 เมตร ฝั่งตะวันตก ตั้งอยู่บน ถ.ปากน้ำ ห่างจากจุดตัดกับคลองบือติง 250 เมตร รับน้ำเสียจากฝั่งตะวันตกมาบำบัดแล้วปล่อยลงแม่น้ำ และมีพื้นที่สีเขียวล้อมรอบระยะ 50 เมตรเช่นกัน

5. <u>การบริการสังคม</u> ตั้งสถานีอนามัยเพิ่มอีกหนึ่งแห่งบริเวณ ถ.พระยาเมือง หรือ ถ.ชูนสวัสดิ์

6. โครงข่ายคมนาคม ตัดสะพานเชื่อม ถ.ปากน้ำ และ ถ.นาเกลือ แนวตัดสะพาน 250 เมตร จากเขตเทศบาลฝั่งตะวันออกด้านทิศเหนือ และตัดถนนเชื่อม ถ.ปากน้ำ ถ.โรงเหล้าสาย ข. และ ถ.เจริญประดิษฐ์

ค. รูปแบบแนวแกน (Axial or Ribbon developmtnt)

พิจารณาการใช้ที่ดินหลักได้คือ

1. พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย่านการค้าคงอยู่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเดิม แล้วขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก 2 ข้างทาง ตามแนวถนนนาเกลือ และถนนมะกรูด จนถึงย่านการค้ารองบริเวณ ถ.เจริญประดิษฐ์ และ ถ.หนองจิก จากบริเวณศูนย์การค้ารองนี้ ย่านการค้าขยายตัวตาม 2 ข้างทาง ถ.เจริญประดิษฐ์ ถึงมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ตลาดกลางการประมง ตั้งอยู่บริเวณท่าเทียบเรือประมง

2. ที่อยู่อาศัย แยกพิจารณาออกเป็น

- ฝั่งตะวันออก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะเกาะอยู่รอบ ๆ ย่านการค้า ทิศเหนือจรดศูนย์การค้าใหม่ ถนนนาเกลือ ทิศใต้จรดถนนสันติสุข และซอยแยก ถนนยะรัง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กระจายตัวถัดจากบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ทิศเหนือจรดแนวถนนท่าเทียบเรือประมง ทิศใต้จรดแนวเขตเทศบาล

- ฝั่งตะวันตก บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กระจายตัวอยู่รอบพื้นที่พาณิชยกรรม ยกเว้น แนวถนนเจริญประดิษฐ์ มีขอบเขตการกระจายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อยเช่นเดียวกับรูปแบบหลายศูนย์

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า พื้นที่เขตอุตสาหกรรมตามโครงการอยู่บริเวณทิศเหนือของฝั่งตะวันออก สำหรับพื้นที่อุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์ บริเวณแรก

ฝั่งตะวันออกบน ถ.รามโกมุท บริเวณที่ 2 และ 3 ฝั่งตะวันตก บน ถ.หนองจิก และสามแยกคอนรัก ตามลำดับ บริเวณแรก และบริเวณที่ 2 ให้บริการภายในชุมชน สำหรับบริเวณที่ 3 ให้บริการแก่รถยนต์ที่ผ่านชุมชน

4. สาธารณูปโภคสาธารณูปการ สามารถพิจารณาได้ คือ

4.1 สถานีรถโดยสาร มี 2 บริเวณ บริเวณแรกบน ถ.รามโกมุท เป็นสถานีรถโดยสารระหว่างจังหวัด และ บริเวณที่ 2 บนถนนเจริญประดิษฐ์ เป็นสถานีรถโดยสารภายในชุมชน

4.2 โรงบำบัดน้ำเสีย มี 2 บริเวณ ฝั่งตะวันออก ตั้งอยู่บริเวณ ถ.นาเกลือ ห่างจากเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 50 เมตร รับน้ำเสียจากฝั่งตะวันออกมาบกบัดแล้วปล่อยลงแม่น้ำ ฝั่งตะวันตกตั้งอยู่บริเวณ ถ.ปากน้ำ ห่างจากจุดตัดคลองประมาณ 150 เมตร รับน้ำเสียจากฝั่งตะวันตกมาบำบัดแล้วปล่อยลงแม่น้ำ และเพื่อป้องกันภาวะรบกวนต่อบริเวณที่อยู่อาศัยโดยรอบ จึงกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวรอบบริเวณโรงบำบัดน้ำเสียในระยะ 50 เมตร

5. บริการสังคม ตั้งสถานีอนามัยเพิ่มหนึ่งแห่ง บริเวณถนนพระยาเมือง และถนนพูนสวัสดิ์

6. โครงข่ายคมนาคม ตัดสะพานเชื่อม ถ.ปากน้ำ และถนนนาเกลือ ตัดถนนเชื่อมจากแนวสะพานตัด ถ.ปากน้ำ ถ.โรงเหล้าสาย ข. และ ถ.เจริญประดิษฐ์

การประเมินทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน

1. ข้อดีและข้อเสียของทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน

จากทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน เพื่อนำมาประเมินรูปแบบการใช้ที่ดิน ควรต้องพิจารณาถึงข้อดีและข้อเสียต่อชุมชนเมืองปัตตานี ซึ่งมีแตกต่างกันออกไปในแต่ละทางเลือก การพิจารณาจะถือหลักจากวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของชุมชน เพื่อเป็นแนวทางประเมินทางเลือกที่เหมาะสมสอดคล้องกับพื้นที่ชุมชนเมือง สามารถพิจารณาได้ คือ

วัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน / ทางเลือก	รูปแบบศูนย์เดียว	รูปแบบหลายศูนย์		รูปแนวแกน
1. <u>การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน</u> - ความเป็นสัดส่วนของการใช้ที่ดิน	การจัดเตรียมพื้นที่เพียงพอต่อความต้องการตามการคาดการณ์ในปี 2544			ใช้พื้นที่มากเกินการคาดการณ์การใช้ที่ดิน
- ความคุ้มค่าของการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง	การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รวมตัวกันในบริเวณที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของเมืองจาก Threshold Analysis ตามแผนที่ที่ 6.24			การใช้ที่ดินต้องลงทุนเพิ่มในการพัฒนาพื้นที่
- การประหยัดจากการรวมตัว	กิจกรรมมีการประหยัดจากการรวมตัวกันโดยเสนอให้สถานีรถโดยสารตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับย่านการค้าใจกลางเมือง		- กิจกรรมมีการประหยัดในการรวมตัวในการที่ตลาดกลางทางการประมงตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเลและเขตอุตสาหกรรม - กิจกรรมขาดการประหยัดในการรวมตัวเนื่องจากสถานีรถโดยสารภายในชุมชน และระหว่างชุมชนอยู่แยกจากกัน โดยสถานีรถโดยสารภายในชุมชนตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตก และสถานีรถโดยสารระหว่างชุมชนตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออก เช่นเดียวกับย่านการค้า ทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มในการให้บริการดังกล่าว	
- ความเสมอภาคในพื้นที่	เนื่องจากมีการตัดถนนให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินตามแนวความคิดทั้ง 3 รูปแบบ ดังนั้น กิจกรรมการบริการต่าง ๆ สามารถให้บริการได้ครอบคลุมในทุกพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณแหล่งพาณิชยกรรม			
- การขยายตัวในอนาคต	การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมไม่สอดคล้องกับแนวโน้มทิศทางการขยายตัว		การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับแนวโน้มทิศทางการขยายตัวของชุมชนในอนาคตและศักยภาพของพื้นที่	
- ส่งเสริมเอกลักษณ์ของชุมชน	การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมไม่รบกวนต่อพื้นที่เอกลักษณ์ของชุมชน ซึ่งได้แก่ มัสยิด และกูโบร์			การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมรบกวนต่อพื้นที่เอกลักษณ์ของชุมชน
2. <u>ระบบคมนาคมขนส่ง</u> - การจราจรในบริเวณชุมชนเมือง	เนื่องจากปัญหาการจราจรแออัดบนสะพานเดชานุชิต จึงเสนอแนวสะพานสัดใหม่เพื่อช่วยปัญหาการจราจรแออัดบนสะพานเดชานุชิต แต่จากรูปแบบของศูนย์เดียวจะเพิ่มความแออัดบริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง		รูปแบบนี้ ย่านการค้าได้กระจายตัวออกโดยเฉพาะบริเวณฝั่งตะวันตก ซึ่งจากนโยบายของรัฐบาล ทำให้ชุมชนมีแนวโน้มขยายตัวสูง จึงช่วยลดปัญหาการจราจรบนสะพานเดชานุชิต ซึ่งเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมือง แต่ทั้งนี้ประชากรที่อยู่ฝั่งตะวันออกคงต้องเข้าใช้บริการจากหน่วยงานราชการ, สถานศึกษา และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ดังนั้น ในบริเวณแนวสะพานนี้ช่วยลดปริมาณการจราจรที่ต้องผ่านย่านการค้าใจกลางเมือง	ย่านการค้าขยายตัวออกตามเส้นทางถนนสายหลัก ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรภายในชุมชน สำหรับแนวสะพานที่เสนอรูปแบบนี้ช่วยกระจายปริมาณการจราจรที่ไม่ต้องการเข้าสู่ภายในตัวเมืองได้

ทางเลือก / วัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน	รูปแบบศูนย์เดียว	รูปแบบหลายศูนย์	รูปแนบแกน
- การจราจรในรอบนอกชุมชน	โครงข่ายถนนเน้นความสะดวกในการเข้าถึงย่านการค้าใจกลางเมือง ขณะที่ขาดเส้นทางเชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกชุมชน ทำให้ปริมาณการจราจรต้องแอัดภายในชุมชน	แนวสะพานตัดใหม่ก่อให้เกิดความสะดวกแก่บริเวณรอบนอกชุมชน ในการเชื่อมโยงพื้นที่ฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก	แนวสะพานก่อให้เกิดความสะดวกแก่พื้นที่รอบนอกชุมชน แต่เนื่องจากความใกล้ชิดกับเขตอุตสาหกรรมและท่าเทียบเรือชายฝั่ง รถบรรทุกอาจเลือกใช้เส้นทางนี้ แทนทางเลี่ยงเมืองซึ่งจะกระทบต่อพื้นที่ที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่นั้น
- ความสอดคล้องกับโครงสร้างของชุมชน	จากปัญหาของชุมชนในด้านกลุ่มชาติพันธุ์ บริเวณแนวสะพานที่เสนอตัดผ่านชุมชนชาวไทยมุสลิม อาจก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้งในพื้นที่	บริเวณแนวสะพานไม่ตัดผ่านชุมชนชาวไทยมุสลิม ขณะเดียวกัน กลับมีความสอดคล้องกับการใช้ที่ดินอยู่อาศัย	บริเวณแนวสะพานที่ตัดผ่านไม่สอดคล้องกับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
- การขนส่งผู้คนและสินค้า	บริเวณสถานีรถโดยสารภายในชุมชนและระหว่างชุมชนอยู่ในบริเวณแห่งเดียวกัน และตั้งอยู่เนื่องกับย่านการค้าใจกลางเมือง ก่อให้เกิดการระหยัดจากการรวมตัว และความสะดวกในการให้บริการ	บริเวณสถานีรถโดยสารภายในชุมชนตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์การค้าระดับรอง เพื่อเสริมบทบาทดังกล่าว ขณะที่สถานีรถโดยสารระหว่างชุมชนตั้งอยู่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง ก่อให้เกิดการเพิ่มจำนวนการเดินทางและการลงทุนเพื่อการให้บริการดังกล่าวสูง ขณะที่ชุมชนเมืองปัตตานี มีสถานภาพทางการคลังต้องพึงเงินอุดหนุนจากรัฐบาล	
3. <u>การบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ</u> - การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงข่ายการบริการ	- ช่วยประหยัดจากการลงทุนเพื่อการพัฒนาโครงข่ายประปา ไฟฟ้า การระบายน้ำ และทรัพท์ เนื่องจากใช้พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของชุมชน - จากโรงบำบัดน้ำเสียซึ่งเสนอให้สอดคล้องกับกิจกรรมที่ก่อให้เกิดน้ำเสียมากเฉพาะฝั่งตะวันออก ซึ่งช่วยในการประหยัด การลงทุน แต่ทั้งนี้การขาดบริการทางด้านนี้แก่ฝั่งตะวันตก ซึ่งเมื่อชุมชนมีการขยายตัวอย่างเต็มที่ตามรูปแบบที่ได้เสนอ อาจก่อให้เกิดปัญหาภาวะน้ำเสียขึ้นอีกได้	- ช่วยประหยัดจากการลงทุนเพื่อการพัฒนาโครงข่ายการบริการ เนื่องจากใช้พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของชุมชน - จากการเสนอโรงบำบัดน้ำเสียให้มีทั้ง 2 ฝั่ง จะต้องมีการลงทุนเพิ่มขึ้น แต่ระบบบำบัดน้ำเสีย วิธี Stabilization pond ซึ่งเป็นวิธีที่มีความลึนเปลืองน้อยที่สุด ซึ่งจะช่วยบำบัดน้ำเสียจาก 2 ฝั่งแม่น้ำ	- มีการใช้พื้นที่ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัว เป็นผลให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มต่อโครงข่ายการบริการด้านดังกล่าว - ในเรื่องโรงบำบัดน้ำเสีย มีเหตุผลเช่นเดียวกับรูปแบบหลายศูนย์
- ความสะดวกในการให้บริการด้านกิจกรรมต่าง ๆ	มีความสะดวกเนื่องมาจากกิจกรรมมีการรวมตัว แต่อาจเกิดปัญหาในแง่ความไม่สะดวกจากปัญหาการจราจรที่คาดว่าจะแออัดภายในชุมชน เนื่องจากกิจกรรมทุกอย่างมุ่งสู่ศูนย์กลางทั้งศูนย์กลางทางการค้าและศูนย์กลางด้านการบริการทางสังคม โดยเฉพาะริเวณสะพานซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมโยงพื้นที่ 2 ฝั่งน้ำ	เกิดความสะดวกในการที่กิจกรรมทางการค้า มีการกระจายตัวออกตามจุดต่าง ๆ ของชุมชน เพื่อให้บริการ ขณะเดียวกัน บริเวณตอนเหนือก็มีการรวมตัวของกิจกรรมด้านการประมง อุตสาหกรรม และท่าเทียบเรือชายฝั่ง	เกิดความสะดวกในการให้บริการทางด้านการค้าที่มีการกระจายตัวอย่างทั่วถึงในพื้นที่เมือง

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน / ทางเลือก	รูปแบบศูนย์เดี่ยว	รูปแบบหลายศูนย์	รูปแนวแกน
4. การบริการพื้นฐานทางสังคม - การลงทุนเพื่อการให้บริการด้านสาธารณสุข	การใช้พื้นที่อยู่ภายในรัศมีการให้บริก	มีอยู่แล้ว	เนื่องจากมีการใช้พื้นที่นอกรัศมีการให้บริการจึงมีการเสนอเพิ่ม จึงจะให้บริการได้อย่างเพียงพอ ขณะเดียวกัน ก็ช่วยเสริมบทบาทความเป็นเมืองรองในแง่การให้บริการทางสังคม แต่ทั้งนี้ก็จะต้องมีการลงทุนเพิ่ม
- การลงทุนเพื่อการให้บริการด้านความปลอดภัย	ทั้ง 3	ูปแบบ เสนอให้มีการให้บริการเพิ่มเหมือนกัน คือ มีป้อมตำรวจบริเวณศูนย์ราชการใหม่	
- สภาพแวดล้อมของชุมชน	การจัดระเบียบการใช้ที่ดิ - การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน ของฝั่งตะวันออก บริเวณแหล่งที่ตั้งนั้น รูปแบบ เมืองชายฝั่งทะเล บทที่ 2) - การเสนอให้จัดโครงข่ายลำคลอง	อมก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีภายในชุมชน กล่าวคือ ให้กิจกรรมต่าง ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ไม่อยู่ปะปนกัน โดยเฉพาะพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณตอนเหนือสุด เป็นบริเวณที่เหมาะสม ถ้ามีการให้บริการด้านพื้นฐานทางเศรษฐกิจแล้ว ก็จะไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านนิเวศน์วิทยา (จาก รบริการทางพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ช่วยลดปัญหาสภาพแวดล้อมของเมืองทรุดโทรม และปัญหาความเน่าเสียของแม่น้ำ	
- สภาพภูมิทัศน์ชุมชน	- เสนอให้ใช้พื้นที่บริเวณเชิงส ตะวันตก เป็นสถานที่พักผ่อนใจ โยงระหว่างสวนสาธารณะทางตอ พักผ่อนริมฝั่งตะวันออก - เสนอให้ห้ามจอดเรือประมงบริเว ผ่อนหย่อนใจ เพื่อลดภาวะรบกวน กล่าว แต่ให้คงอยู่เนื่องจากกิจกร สาขาเศรษฐกิจและเอกลักษณ์ของ	ชิต ฝั่ง มือง เชื่อม หนือ และสถานที่ พื้นที่สถานที่พัก ากกิจกรรมดัง การประมง เป็น ชน	- เสนอเปิดพื้นที่เชื่อมโยงสถานที่พักผ่อนฝั่งตะวันออก บนถนนปัตตานีวิรมย์ 2 แห่ง และกำหนดเขตการจอดเรือประมง ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับรูปแบบศูนย์เดี่ยว - ด้านสถานที่พักผ่อนรูปแบบนี้ เสนอเหมือนกับรูปแบบหลายศูนย์ - พื้นที่พาณิชยกรรมที่ทอดตลอดแนวถนนอาจสร้างภาวะรบกวนภายในชุมชนเมือง
- การรวมตัวของบริเวณพักอาศัย	ทั้ง 3 รูปแบบ มีการรวมตัวของ	ริเวณพักอาศัย โดยเสนอให้มีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย หนาแน่นมาก, ปานกลาง และน้อย ตามความเหมาะสม	
- สภาพแวดล้อมในบริเวณพักอาศัย	การเกาะกลุ่มของกิจกรรมที่สอดค	องกัน ช่วยลดภาวะการรบกวนต่อบริเวณอยู่อาศัย	พื้นที่พาณิชยกรรมที่ทอดตลอดแนวถนน อาจสร้างภาวะรบกวนต่อพื้นที่อยู่อาศัย
- การได้รับบริการในบริเวณพักอาศัย	ทั้ง 3 รูปแบบ ได้เสนอให้มีโคร	ข่ายการบริการด้านต่าง ๆ อย่างพร้อมมูลในบริเวณที่อยู่อาศัย	

ทางเลือก / วัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน	รูปแบบศูนย์เดียว	รูปแบบหลายศูนย์	รูปแบบแกน
5. <u>ความเป็นอยู่ของประชากรกลุ่มชาติพันธุ์</u> - การลดความขัดแย้งภายในชุมชน	เนื่องจากบริเวณแนวสะพานถนนตัดใหม่เพื่อสอดคล้องกับรูปแบบศูนย์เดียวนั้น ตัดผ่านชุมชนชาวไทยมุสลิม อาจก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้งได้	รูปแบบหลายศูนย์มีการใช้ที่ดินที่หลีกเลี่ยงภาวะความขัดแย้งระหว่างกลุ่มชาติพันธุ์	พื้นที่พาณิชยกรรมที่ทอดตลอดแนวแกน บริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของมัสยิดและกูโบร์ ซึ่งอาจก่อภาวะความขัดแย้งได้
- การรวมตัวของบริเวณพักอาศัย	ทั้ง 3 รูปแบบ เสนอให้พื้นที่ชุมชนชาวไทยมุสลิมตามการตั้งถิ่นฐานเดิม ของชุมชนเมืองปัตตานี		
- การลงทุนเพื่อพัฒนาให้บริการ	ทั้ง 3 รูปแบบ เสนอให้มีการลงทุนเพื่อพัฒนาการให้บริการ ในด้านโครงข่ายสาธารณูปโภค, ปรับปรุงระบบคมนาคมภายในชุมชน, ปรับปรุงมัสยิด และส่งเสริมการให้บริการด้านการศึกษา		

จากการเปรียบเทียบทางเลือกทั้ง 3 รูปแบบ ตามวัตถุประสงค์ สามารถนำมาสรุปได้คือ

วัตถุประสงค์	ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน		
	ศูนย์เดี่ยว	หลายศูนย์	แนวแกน
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน			
- ความเป็นสัดส่วนของการใช้ที่ดิน	/	/	X
- ความคุ้มค่าของการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง	/	/	X
- การประหยัดจากการรวมตัว	/	X	X
- ความเสมอภาคในพื้นที่ชุมชน	/	/	/
- การขยายตัวในอนาคต	X	/	/
- ส่งเสริมเอกลักษณ์ของชุมชน	/	/	X
2. ระบบคมนาคมขนส่ง			
- การจราจรในบริเวณชุมชนเมือง	X	/	X
- การจราจรในรอบนอกชุมชน	X	/	X
- ความสอดคล้องกับโครงสร้างของชุมชน	X	/	X
- การขนส่งผู้คนและสินค้า	/	X	X
3. การบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ			
- การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงข่ายการบริการ	/	/	X
- ความสะดวกในการให้บริการในกิจกรรมต่าง ๆ	X	/	/
4. การบริการพื้นฐานทางสังคม			
- การลงทุนเพื่อการให้บริการด้านสาธารณสุข	o	/	/
- การลงทุนเพื่อการใช้บริการด้านความปลอดภัย	/	/	/
- สภาพแวดล้อมในชุมชน	/	/	/
- สภาพภูมิทัศน์ชุมชน	/	/	X
- การรวมตัวของบริเวณพักอาศัย	/	/	/
- สภาพแวดล้อมในบริเวณพักอาศัย	/	/	X
- การได้รับบริการในบริเวณพักอาศัย	/	/	/
5. ความเป็นอยู่ของประชากรกลุ่มชาติพันธุ์			
- การลดความขัดแย้งภายในชุมชน	X	/	X
- การรวมตัวของบริเวณพักอาศัย	/	/	/
- การลงทุนเพื่อพัฒนาการให้บริการ	/	/	/

หมายเหตุ : 1 / = ผลดี, X = ผลเสีย, o = ไม่มีผล

2 การพิจารณาผลดีผลเสียเป็นการสรุปจากสภาพรวมของทั้งชุมชน ซึ่งจะเป็นผลมาจากการเปรียบเทียบทั้ง 3 แบบ

(2) <u>การประเมินทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน</u>

เนื่องจากการประเมินทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน ต้องพิจารณาทางเลือกโดยคำนึงถึงปัจจัยที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจ (Non-economic factors) มาร่วมพิจารณา อีกทั้งค่าความสำคัญของวัตถุประสงค์ไม่เท่ากัน ดังนั้น จึงนำเทคนิค Goal achievement matrix มาใช้ในการประเมินทางเลือก ค่าความสำคัญของวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินจากบทที่ 5 นำมาวิเคราะห์ความสามารถในการบรรลุวัตถุประสงค์จากทางเลือกทั้ง 3 รูป บุคคลที่จะให้ค่าน้ำหนัก ได้แก่ นักผังเมือง 3 ท่าน เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น 3 ท่าน และประชาชนในท้องถิ่น 3 ท่าน ทั้ง 9 ท่าน จะให้ค่าคะแนนแก่ทางเลือกที่มีประสิทธิภาพในการบรรลุวัตถุประสงค์ ตามตารางที่ 7.1 ซึ่งจะเห็นได้ว่า ค่าคะแนนของทางเลือก B มีค่าความสำคัญสูงสุด ดังนั้น รูปแบบหลายศูนย์ จึงเหมาะสมต่อรูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองปัตตานี

(3) <u>วิเคราะห์ความเหมาะสมของรูปแบบหลายศูนย์</u>

จากการเสนอข้อดีและข้อเสียของทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน และการประเมินทางเลือกดังกล่าว รูปแบบหลายศูนย์มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองปัตตานี ในปี 2544 ด้วยเหตุผล

- ความเป็นสัดส่วนของการใช้ที่ดิน
- ความคุ้มค่าของการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง
- ความเสมอภาคในพื้นที่ชุมชน
- การขยายตัวในอนาคต
- ส่งเสริมเอกลักษณ์ของชุมชน
- การจราจรในบริเวณชุมชนเมือง
- การจราจรรอบนอกชุมชน
- ความสอดคล้องกับโครงสร้างของชุมชน
- การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงข่ายการบริการสาธารณูปโภค
- ความสะดวกในการให้บริการในกิจกรรมพื้นฐานทางเศรษฐกิจ
- การลงทุนเพื่อการให้บริการด้านสาธารณสุข
- การลงทุนเพื่อการให้บริการด้านความปลอดภัย
- สภาพแวดล้อมภายในชุมชน
- การรวมตัวของบริเวณพักอาศัย
- การได้รับบริการบริเวณพักอาศัย
- การลดความขัดแย้งภายในชุมชน
- การรวมตัวของบริเวณพักอาศัย
- การลงทุนเพื่อพัฒนาการให้บริการ

ตารางที่ 7.1 แสดงค่าความสำคัญของทางเลือกต่อวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินชุมชนเมืองปัตตานี จากนักผังเมือง เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น และประชาชนในท้องถิ่น

ทางเลือก / วัตถุประสงค์	คนที่ 1			คนที่ 2			คนที่ 3		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
นักผังเมือง									
การใช้ที่ดิน	6	8	5	9	8	6	8	7	6
การคมนาคมขนส่ง	7	9	8	5	8	7	7	9	7
บริการเศรษฐกิจ	6	8	7	5	7	7	7	9	8
บริการสังคม	6	6	6	6	6	5	8	8	7
กลุ่มชาติพันธุ์	5	5	4	6	6	6	5	7	6
ค่าเฉลี่ย	6.0	7.2	6.0	6.2	7.0	6.2	7.0	8.0	6.8
เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น									
การใช้ที่ดิน	6	5	8	9	7	6	8	7	6
การคมนาคมขนส่ง	6	7	8	7	7	8	9	7	8
บริการเศรษฐกิจ	5	8	8	7	9	9	7	9	9
บริการสังคม	6	5	5	9	8	8	9	8	8
กลุ่มชาติพันธุ์	7	7	6	7	9	5	8	9	7
ค่าเฉลี่ย	6.0	6.4	7.0	7.8	8.0	7.2	8.2	8.0	7.6
ประชาชนในท้องถิ่น									
การใช้ที่ดิน	7	8	9	5	7	6	6	7	9
การคมนาคมขนส่ง	8	9	10	7	8	8	8	8	7
บริการเศรษฐกิจ	8	9	10	6	9	9	5	7	9
บริการสังคม	7	9	9	8	7	6	7	6	5
กลุ่มชาติพันธุ์	7	7	7	6	8	5	7	6	6
ค่าเฉลี่ย	7.4	8.4	9.0	6.4	7.8	6.8	6.6	6.8	7.2

หมายเหตุ: 1. ค่าความสำคัญ มีค่า Value Scale ตั้งแต่ 1-10 ค่า 1 หมายถึง มีความสำคัญน้อยที่สุด, ค่า 10 หมายถึง มีความสำคัญมากที่สุด

2. ทางเลือก A หมายถึง ทางเลือกรูปแบบศูนย์เดียว
ทางเลือก B หมายถึง ทางเลือกรูปแบบหลายศูนย์
ทางเลือก C หมายถึง ทางเลือกรูปแบบแนวแกน

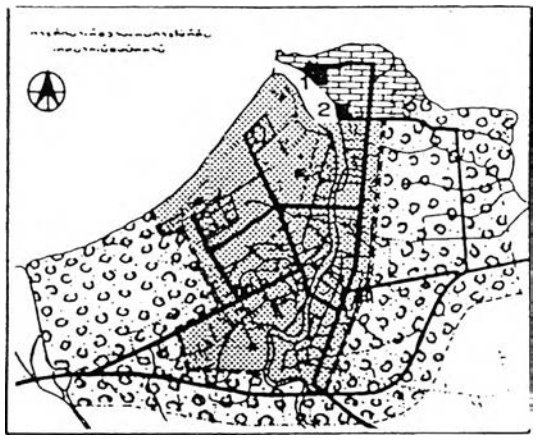
ตารางที่ 7.2 แสดงค่าคะแนนของทางเลือกจากวัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน

ค่าน้ำหนัก	วัตถุประสงค์	ค่าความสำคัญของทางเลือก		
		A	B	C
1.8	การใช้ที่ดิน	7.1 (12.8)	7.1 (12.8)	6.8 (12.2)
1.7	การคมนาคมขนส่ง	7.1 (12.1)	8.0 (13.6)	7.9 (13.4)
1.4	บริการทางเศรษฐกิจ	6.2 (8.7)	8.3 (11.7)	8.4 (11.8)
1.0	บริการทางสังคม	7.3 (7.3)	7.0 (7.0)	6.5 (6.5)
1.7	กลุ่มชาติพันธุ์	6.4 (10.9)	7.1 (12.1)	5.8 (9.9)
รวมค่าถ่วงน้ำหนัก		(51.8)	(57.2)	(53.8)
อันดับ		3	1	2

หมายเหตุ: (...) หมายถึง ค่าถ่วงน้ำหนัก

รูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองปัตตานี

จากรูปแบบหลายศูนย์ องค์ประกอบพื้นฐานของรูปแบบการใช้ที่ดินเมืองปัตตานี ประกอบด้วย



1 ท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเล

2 ท่าเทียบเรือประมง

เขตอุตสาหกรรม

พื้นที่เมือง

โครงข่ายคมนาคมสายหลัก

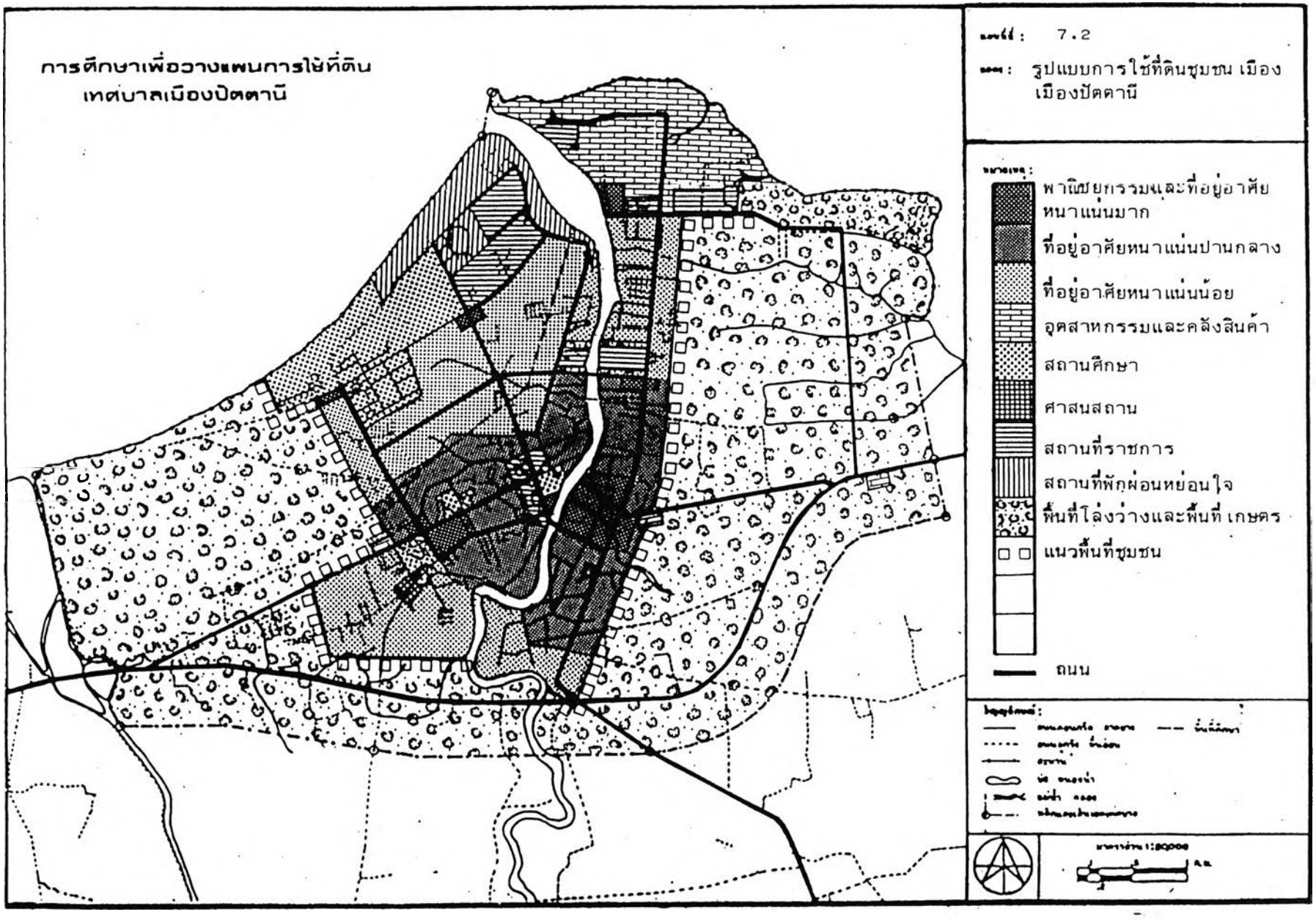
สถานีรถโดยสาร

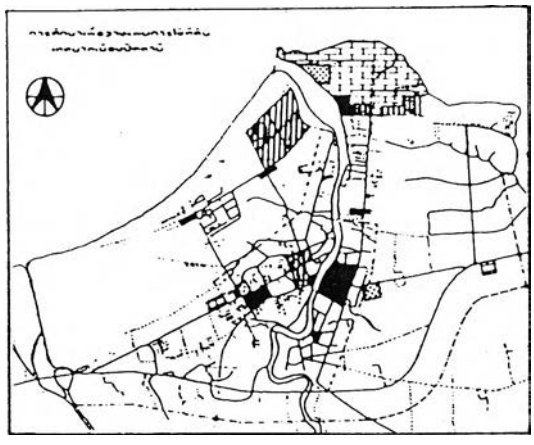
พื้นที่สีเขียว

1. ท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเล และท่าเทียบเรือประมง
2. อุตสาหกรรมเชื่อมโยงเศรษฐกิจทางทะเล
3. พื้นที่เมือง
4. โครงข่ายเส้นทางคมนาคม
5. พื้นที่สีเขียว

สืบเนื่องจากบทบาทความเป็นเมืองรอง ซึ่งเป็นแหล่งการจ้างงานเบื้องต้นในท้องถิ่นและชุมชนชนบทโดยรอบ ซึ่งการใช้ที่ดินของเมืองได้แสดงออกถึงบทบาทดังกล่าว โดยมีแหล่งการจ้างงานภายในชุมชน คือ

1. อุตสาหกรรม
2. พาณิชยกรรม
3. สถานที่ราชการ
4. การประมง
5. การขนส่ง


การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน
เทศบาลเมืองปัตตานี
รูปที่ : 7.2
รูปแบบการใช้ที่ดินชุมชน เมือง
เมืองปัตตานี
พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
หนาแน่นมาก
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
สถานศึกษา
ศาสนสถาน
สถานที่ราชการ
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
พื้นที่โล่งว่างและพื้นที่ เกษตร
แนวพื้นที่ชุมชน
ถนน



อุตสาหกรรม

พาณิชยกรรม

สถานที่ราชการ

การขนส่ง

1. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ก. เขตอุตสาหกรรม เป็นอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรและวัตถุดิบในท้องถิ่น

ข. อุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์

2. พาณิชยกรรม

ก. ย่านการค้าในกลางเมือง อยู่ในย่านการค้าเดิมของชุมชน

ข. ย่านการค้าระดับรอง มี 2 บริเวณ คือ

- บริเวณแรก ย่านการค้า ถ.หนองจิก, ถ.เจริญประดิษฐ์ และถ.มะกรูด

- บริเวณที่ 2 ตลาดกลางการประมง ท่าเทียบเรือประมง

ค. ย่านการค้าละแวกบ้าน บริเวณหน้ามหาวิทยาลัย สี่แยกศูนย์ราชการใหม่, ศูนย์การค้า ถ.นาเกลือ, สามแยก ถ.จะบังติกอ

3. สถานที่ราชการ มี 3 บริเวณที่สำคัญ คือ ศูนย์ราชการเดิม ศูยย์ราชการใหม่ และพื้นที่สำรองสำหรับหน่วยราชการขอยืมใช้ในเขตอุตสาหกรรม

4. การประมง ทั้งประมงชายฝั่งทะเล และประมงน้ำจืด โดยมีบริเวณท่าเทียบเรือประมง เป็นตลาดกลางการประมงของชุมชน

5. การขนส่ง มีสถานีรถโดยสาร 2 แห่ง คือ สถานีรถโดยสารระหว่างจังหวัด บน ถ.รามโกมุท และสถานีรถโดยสารภายในชุมชน บน ถ. เจริญประดิษฐ์

รูปแบบการใช้ที่ดินเมืองปัตตานี ปี 2544 มีการใช้ที่ดินตามแผนที่ 7.2 ซึ่งมีรายละเอียดคือ

1. พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ให้บริการ 3 ระดับ คือ

ก. ย่านการค้าใจกลางเมือง พื้นที่ประมาณ 200 ไร่ เป็นศูนย์กลางการให้บริการภายในชุมชนและในระดับจังหวัด ย่านการค้านี้รวมตัวบริเวณถนนพิพิธ อุดมวิถี ยะรัง ปรีดา ฤาดี มายอ และปัตตานีภิรมย์

ข. ย่านการค้าระดับรอง พื้นที่ประมาณ 57 ไร่ ให้บริการแก่ชุมชนในฝั่งตะวันตก มีพื้นที่อยู่บริเวณถนน มะกรูด, เจริญประดิษฐ์ และหนองจิก

ค. ย่านการค้าละแวกบ้าน ฝั่งตะวันตก มี 3 บริเวณ และฝั่งตะวันออกมี 2 บริเวณ คือ

- ฝั่งตะวันตก
  - (1) หน้ามหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ฯ มีพื้นที่ประมาณ 12.5 ไร่
  - (2) สี่แยกศูนย์ราชการใหม่ ถ.โรงเหล้าสาย ข. มีพื้นที่ประมาณ 12.5 ไร่ กำหนดให้มีพื้นที่ในระยะ 100 เมตร จาก 2 ข้างทางถนนเป็นระยะยาว 100 เมตร ตาม ก. โรงเหล้าสาย ข.
  - (3) ศูนย์การค้าพิธาน มีพื้นที่ประมาณ 7 ไร่
- ฝั่งตะวันออก
  - (1) ศูนย์การค้าใหม่ ถ.นาเกลือ พื้นที่ประมาณ 19 ไร่
  - (2) สามแยก ถ.จะบังติกอ พื้นที่ประมาณ 3 ไร่

ง. <u>ตลาดกลางการประมง</u> ท่าเทียบเรือประมง มีพื้นที่ประมาณ 40 ไร่

เนื่องจากการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (2526) ย่านการค้า (พื้นที่หน่วยที่ 1และ 4) มีความหนาแน่นประชากรเพียง 25 คนต่อไร่ โดยตามมาตรฐานความหนาแน่นของสำนักผังเมือง กำหนดให้มีความหนาแน่นประชากร 60 คนต่อไร่ ดังนั้นจะเห็นได้ว่า พื้นที่ย่านการค้ายังเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินได้อีกมาก

2. <u>ที่อยู่อาศัย</u> พิจารณาได้เป็น

ก. <u>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</u>

<u>ฝั่งตะวันออก</u> มีพื้นที่ประมาณ 750 ไร่ กระจายตัวอยู่โดยรอบย่านการค้าใจกลางเมือง มีขอบเขต คือ ทิศเหนือ 250 เมตร จากเขตเทศบาล ทิศตะวันออก ระยะ 200 เมตรจาก ถ.นาเกลือ และ ถ.ยะรัง ทิศใต้จรด ถ.ยะรัง ซอยแยก และ ถ.หลังวัง ทิศตะวันตก จรดริมฝั่งแม่น้ำปัตตานี และ ถ.ปัตตานีภิรมย์

<u>ฝั่งตะวันตก</u> มีพื้นที่ประมาณ 850 ไร่ เกาะตัวภายในเขตเทศบาล มีขอบเขตการกระจายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง คือ แนวริมฝั่งแม่น้ำทางทิศตะวันออก ด้านทิศเหนือ จรดแนวสะพานตัดใหม่ ถ.ปากน้ำ และ ถ.โรงเหล้า ทิศตะวันตก จรด เขตเทศบาล

ข. <u>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</u>

<u>ฝั่งตะวันออก</u> มีพื้นที่ประมาณ 700 ไร่ กระจายตัวถัดจากบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ทางเหนือจรด ถนนไปท่าเทียบเรือประมง ทิศใต้จรดแนวเขตเทศบาล

<u>ฝั่งตะวันตก</u> มีพื้นที่ประมาณ 1,775 ไร่ อยู่ในบริเวณถัดจากบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จาก ถ.ปากน้ำ จรด ศูนย์ราชการใหม่ และมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ทิศตะวันตก แนวขนาน ถ.เจริญประดิษฐ์ 250 เมตร และ เทศตะวันตกเฉียงใต้ จรดซอยแยกทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 42 ขอบเขต ถ.พระยาเมือง และ ขอบเขต ถ.ชูนสวัสดิ์

สำหรับพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อย ตามมาตรฐาน สำนักผังเมือง กำหนดให้มีความหนาแน่นประชากร 40 คน ต่อไร่ และ 15 คนต่อไร่ ตามลำดับ

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า มี 3 บริเวณ ได้แก่

ก. เขตอุตสาหกรรม ตั้งอยู่หมู่ 8 ต.บาเจาะ พื้นที่ประมาณ 1,446 ไร่

ข. บริเวณ ถ.เพชรเกษม ห่างจากแนวถนนเชื่อม ถ.เกษมสำราญกับ ถ.เพชรเกษม ไปทางทิศตะวันออก 100 เมตรมีพื้นที่ประมาณ 12.5 ไร่ เป็นอุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์ ให้บริการภายนอกชุมชน

ค. บริเวณ ถ.หนองจิก เป็นอุตสาหกรรมบริการเกี่ยวกับรถยนต์ ให้บริการภายในชุมชน มีพื้นที่ประมาณ 12.5 ไร่

4. สถานศึกษา (แผนที่ที่ 7.3) การใช้ที่ดินสำหรับสถานศึกษาแยกพิจารณาได้แก่

ก. มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ มีพื้นที่ประมาณ 725 ไร่ กำหนดให้จัดตั้งห้องสมุดสำหรับประชาชน และพิพิธภัณฑ์ และเป็นศูนย์วัฒนธรรมอิสลาม

ข. สถานศึกษาอื่น ๆ มีพื้นที่ประมาณ 281 ไร่ ซึ่งอยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด

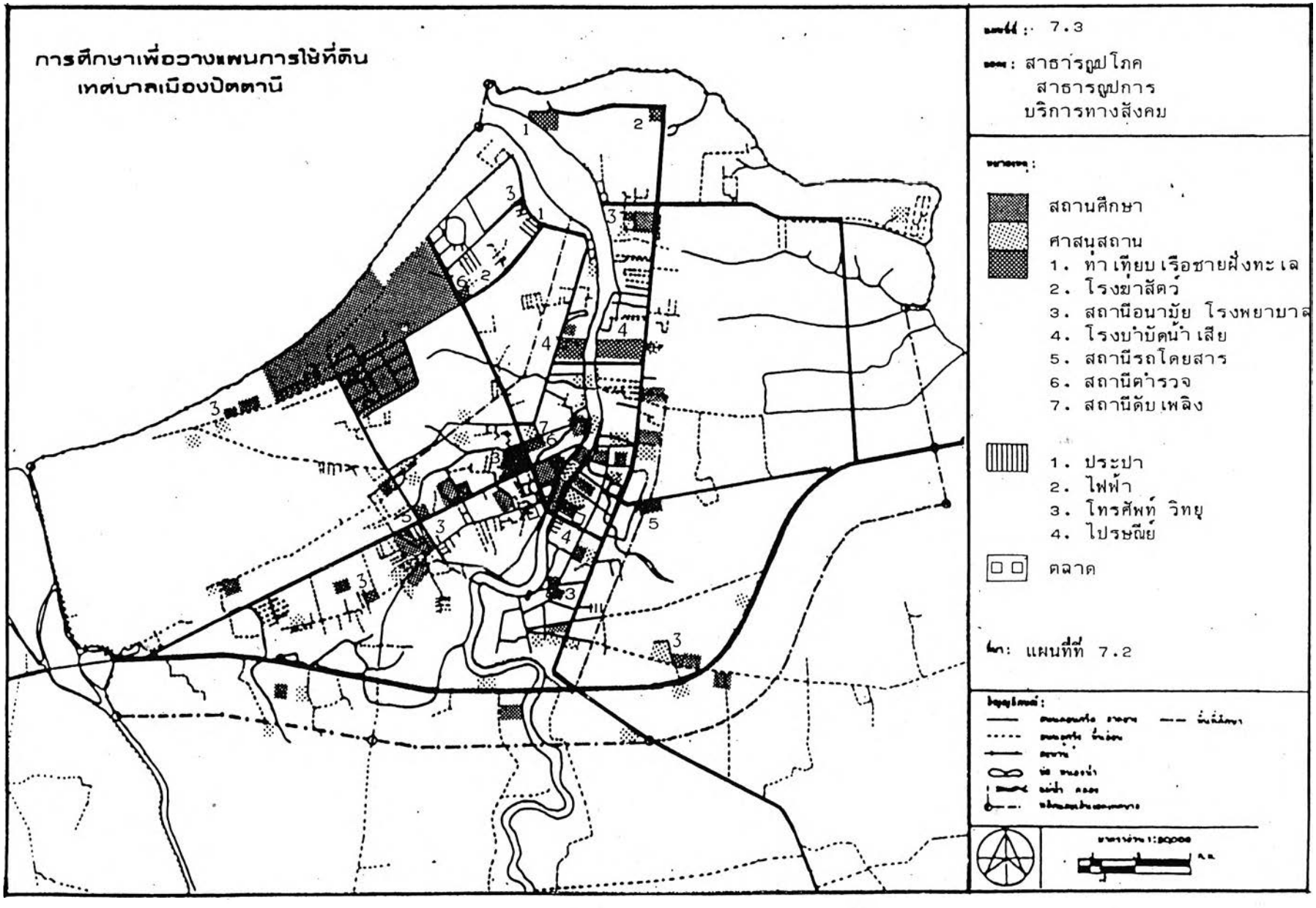
5. สาสนาสถาน (แผนที่ที่ 7.3) มีพื้นที่ 140 ไร่ อยู่บริเวณเดิมทั้งหมด ซึ่งประกอบด้วยมัสยิด วัด ศาลเจ้า และสุสาน

6. สถานที่ราชการ (แผนที่ที่ 7.3) แยกพิจารณาได้คือ

ก. ศูนย์ราชการเดิม มีพื้นที่ประมาณ 87 ไร่ อยู่บริเวณ ถ.เดชา และ พ.โรงเหล้าสาย ข. (รวมสถานีตำรวจดับเพลิง)

ข. ศูนย์ราชการใหม่ บริเวณ ถ.ปากน้ำ และ ถ.โรงเหล้า สาย ข. มีพื้นที่ประมาณ 181.15 ไร่

ค. บริเวณ ถ.เกษมสำราญ มีพื้นที่ประมาณ 56.95 ไร่


การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน
เทศบาลเมืองปัตตานี
7.3
สาธารณูปโภค
สาธารณูปการ
บริการทางสังคม
สถานศึกษา
ศาสนสถาน
1. ท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเล
2. โรงฆ่าสัตว์
3. สถานีอนามัย โรงพยาบาล
4. โรงบำบัดน้ำเสีย
5. สถานีรถโดยสาร
6. สถานีตำรวจ
7. สถานีดับเพลิง
1. ประปา
2. ไฟฟ้า
3. โทรศัพท์ วิทยุ
4. ไปรษณีย์
ตลาด
แผนที่ที่ 7.2

ง. ท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเล บริเวณปากแม่น้ำปัตตานี ฝั่งตะวันออก พื้นที่ประมาณ 35 ไร่

จ. โรงบำบัดน้ำเสีย ฝั่งตะวันออก บริเวณ ถ.นาเกลือ ห่างจากเขตเทศบาล 300 เมตร มีพื้นที่ประมาณ 55 ไร่ รับน้ำเสียจากชุมชนฝั่งตะวันออก สำหรับฝั่งตะวันตกบริเวณ ถ. ปากน้ำ ห่างจากจุดตัดคลองบือดิง 200 เมตร มีพื้นที่ประมาณ 25 ไร่ รับน้ำเสียจากชุมชนฝั่งตะวันตก

ฉ. สถานีรถโดยสาร มี 2 บริเวณ สถานีรถโดยสารระหว่างจังหวัดตั้งอยู่บริเวณ ถ.รามโกมุท มีพื้นที่ประมาณ 12.5 ไร่ และอีกบริเวณคือ บริเวณ ถ. เจริญประดิษฐ์ พื้นที่ประมาณ 12.5 ไร่ เป็นสถานีรถโดยสารภายในชุมชน

ช. โรงฆ่าสัตว์ ตั้งในเขตอุตสาหกรรม

ช.. สถานีอนามัย ตั้งอยู่บริเวณ ถ.พระยาเมือง หรือ ถ.ชูนสวัสดิ์

ฌ. สถานีตำรวจดับเพลิง ย้ายมาตั้งบริเวณศูนย์ราชการเดิม

ญ. สถานีตำรวจย่อย หรือป้อมตำรวจเพิ่มบริเวณศูนย์ราชการใหม่

ฏ. บริเวณที่ทิ้งขยะของเทศบาลเดิม บริเวณสถานีอนามัยเทศบาล และบริเวณประปาเทศบาล ถ.ปากน้ำ ให้ย้ายออกจากชุมชน โดยหาสถานที่เหมาะสมใหม่

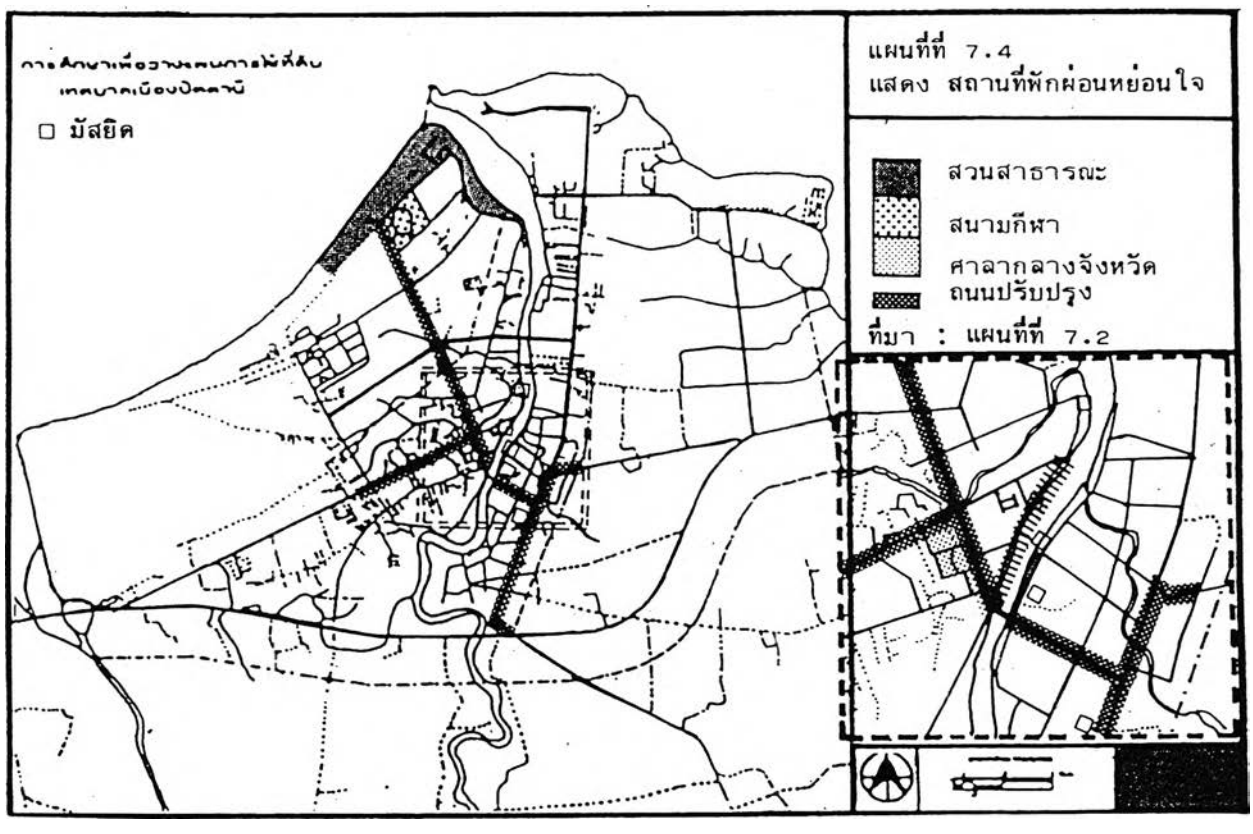
ฏ. จัดย้ายบริการประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และการกำจัดขยะให้ครอบคลุมพื้นที่ชุมชนตามรูปแบบการใช้ที่ดิน

สำหรับสถานที่ราชการอื่น ๆ คงอยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด

7. <u>สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ</u> (แผนที่ที่ 7.4) มีการใช้ที่ดิน คือ

ก. สวนสาธารณะใจกลางเมือง ประกอบด้วย สวนสาธารณะฝั่งตะวันออกในพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำปัตตานี จากเชิงสะพานเศชานุชิต ถึงสามแยก ถ.ปรีดา และสถานที่พักผ่อนริมฝั่งแม่น้ำ ฝั่งตะวันตก ตลอดแนว ถ.นรินทรราช เป็นสถานที่พักผ่อน ซึ่งมีกิจกรรมแบบ Passive

ข. สวนสาธารณะพัฒนาท้องถิ่นคนเองในฤดูแล้ง และสวนสมเด็จฯ มีกิจกรรมทั้งแบบ Active และ Passive โดยเป็นทั้งสถานที่พักผ่อน และสนามกีฬา ใช้ประโยชน์จากทะเล และแม่น้ำ เช่น การเล่นเรือ การตกปลา เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมที่ต่อเนื่อง คือ พิพิธภัณฑ์ ห้องสมุด และศูนย์วัฒนธรรม ในมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ฯ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน



8. <u>โครงข่ายคมนาคม และระบบการขนส่ง</u> โครงข่ายคมนาคมตามรูปแบบการใช้ที่ดินเมืองปัตตานี (แผนที่ที่ 7.2) จากแผนที่ที่ 7.5 สามารถพิจารณาได้ คือ

ก. ทางหลวง ประกอบด้วย ทางหลวงฯ หมายเลข 42 และทางหลวงฯ หมายเลข 410 และทางไปท่าเทียบเรือประมง

ข. ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนหนองจิก, เตชา, พิพิธ, นาเกลือ, ยะรัง และรามโกมุท

ค. ถนนสายรอง ฝั่งตะวันตกได้แก่ ถนนบะกรูด, ปากน้ำ และเจริญประดิษฐ์ สำหรับฝั่งตะวันออก ได้แก่ ถนนอุดมวิถี ฤาดี ปรีดา

ง. ถนนสายย่อย ได้แก่ถนนภายในท้องถิ่นต่าง ๆ ที่เชื่อมโยงกับถนนสายหลักและถนนสายรอง เช่น ถนนโรงอ่าง โรงเหล้า กลาพอ มายอ เป็นต้น

สำหรับระบบโครงข่ายคมนาคมที่ควรมีการปรับปรุงได้แก่

1. การปรับปรุงทัศนียภาพ 2 ข้างทาง ได้แก่ ถนนสายหลัก ถนนโรงเหล้าสาย ข. และ ถนนนรินทร์ราช

2. ถนนที่ควรได้รับการปรับปรุงสภาพ ได้แก่ ถนนโรงเหล้าสาย ข. เจริญประดิษฐ์ โรงอ่าง พูนสวัสดิ์ พระยาเมือง ปากน้ำ บรเวณคอนเหนือ ทางฝั่งตะวันตก

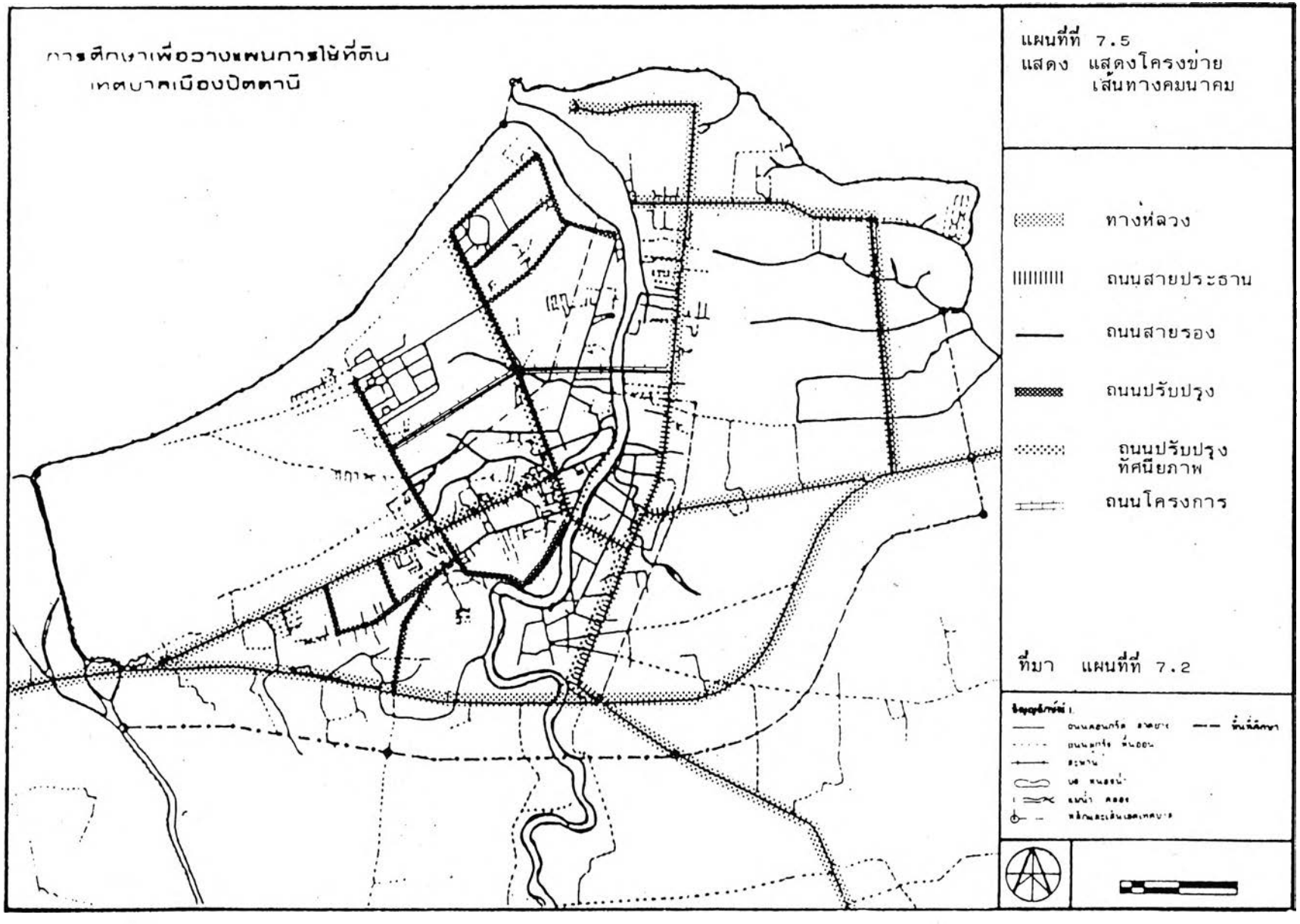
3. ตัดสะพานเชื่อม ถนนนาเกลือ และปากน้ำ ต่อแนวถนนเชื่อมถนนปากน้ำโรงเหล้าสาย ข. และ เจริญประดิษฐ์

4. จัดระบบการเดินรถโดยสารภายในชุมชน กำหนดให้มีเส้นทางการเดินรถและทำจอดรับส่งผู้โดยสารให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชน

9. <u>การจัดระเบียบการใช้ประโยชน์แม่น้ำปัตตานี</u> การใช้ประโยชน์แม่น้ำปัตตานีสามารถพิจารณาได้ คือ

ก. เนื่องจากชุมชนที่ขยายตัวออกไปโดยเฉพาะกิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมและการประมงที่ก่อให้เกิดภาวน้ำเสียแก่แม่น้ำปัตตานี จึงกำหนดให้มีโรงบำบัดน้ำเสีย ทั้ง 2 ฝั่งแม่น้ำ เพื่อนำน้ำเสียบางส่วนของชุมชนมาบำบัดก่อนปล่อยลงแม่น้ำ โดยฝั่งตะวันตก โรงบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่บริเวณ ถ.ปากน้ำ ห่างจากจุดตัดคลองบือคิง ประมาณ 200 เมตร และฝั่งตะวันออกจะตั้งอยู่บริเวณ ถ.นาเกลือ ห่างจากเขตเทศบาลประมาณ 300 เมตร ซึ่งจะช่วยลดภาวะน้ำเสียในแม่น้ำ ซึ่งชุมชนริมน้ำได้ใช้น้ำจากแม่น้ำทั้งในด้านอุปโภคและบริโภค นอกจากนี้ยังจะช่วยเสริมทัศนียภาพ 2 ฝั่งแม่น้ำ

ข. กำหนดเขตการจอดเรือประมง โดยห้ามจอดเรือประมงในบริเวณสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ


การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน
เทศบาลเมืองปัตตานี
แผนที่ที่ 7.5
แสดง แสดงโครงข่าย
เส้นทางคมนาคม
ทางห่วง
ถนนสายประธาน
ถนนสายรอง
ถนนปรับปรุง
ถนนปรับปรุง
ทัศนียภาพ
ถนนโครงการ
ที่มา แผนที่ที่ 7.2

ค. สร้างเขื่อนริมฝั่งแม่น้ำ ฝั่งตะวันตก ตั้งแต่ ถ.โรงอ่าง ถึง ถ.สฤษดิ์ และ ฝั่งตะวันออก ตั้งแต่ ถ.จะบังติกอ ถึงหลักเขตเทศบาล

ง. ขุดลอกคลอง ได้แก่ คลองบือติง และ คลองสามัคคี ทางฝั่งตะวันตก และคลองอาเนาะซูงา ทางฝั่งตะวันออก ซึ่งเป็นทางระบายน้ำของชุมชน และช่วยลดปัญหาน้ำท่วม ให้แก่ชุมชนอีกด้วย

สำหรับการใช้ประโยชน์พื้นที่ 2 ฝั่งแม่น้ำปัตตานี เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองปัตตานีตามแผนที่ที่ 7.2

10. <u>การใช้ที่ดินชุมชนมุสลิม</u> จากการศึกษาในบทที่ 4 การใช้ที่ดินสำหรับชุมชนมุสลิมตามความต้องการ เฉพาะได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ศาสนสถานและสถานศึกษา

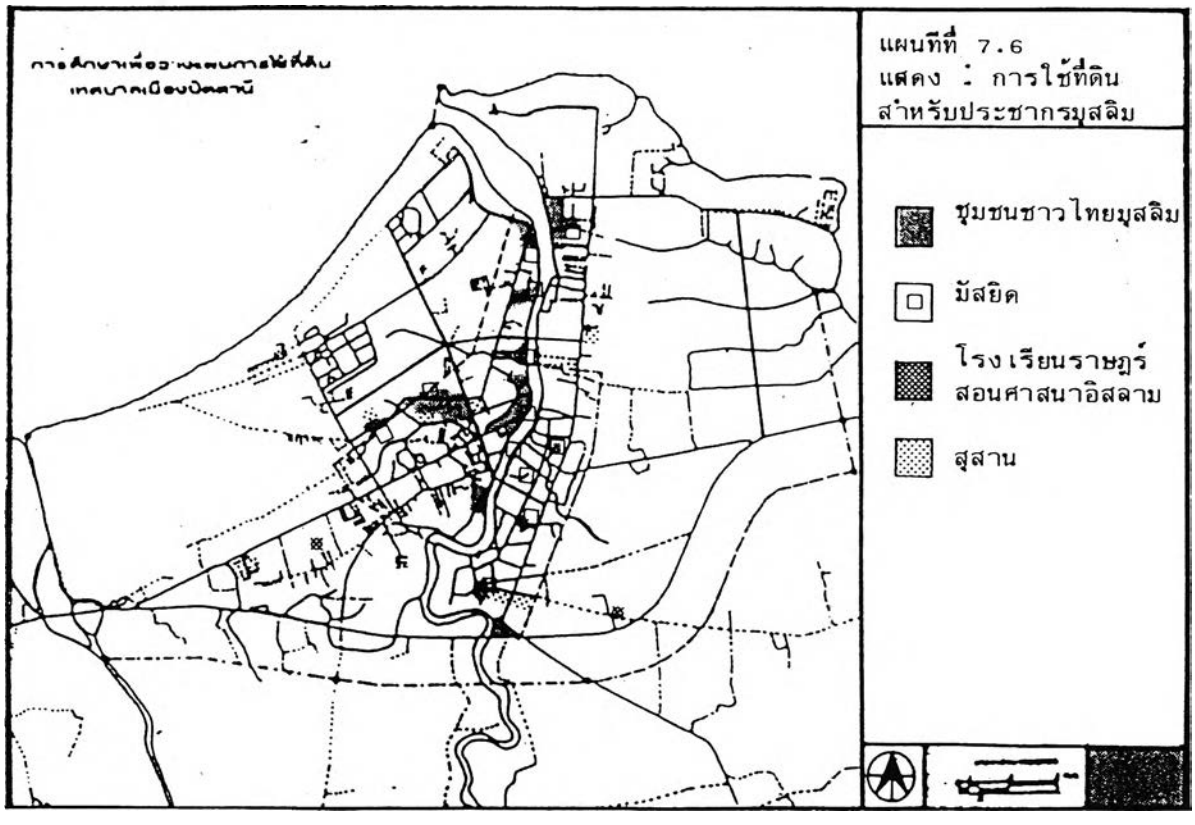
ก. การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำแนกได้ 2 ลักษณะ คือ

(1) ลักษณะการเกาะกลุ่ม หมายถึง การตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนของชาวมุสลิมที่อยู่รวมกัน เป็นกลุ่มมีลักษณะเป็นย่านอย่างชัดเจน โดยเกาะตัวล้อมรอบมัสยิดซึ่งเป็นศูนย์กลางของชุมชน

(2) ลักษณะการกระจาย หมายถึง ชาวมุสลิมมีการตั้งถิ่นฐานที่ไม่มีการรวมตัวอย่างชัดเจนเป็นกลุ่ม แต่กระจายอยู่ทั่วไปในเขตเมือง ปะปนกับชาวไทยกลุ่มอื่น ๆ จึงยากที่จะกำหนดขอบเขตที่แน่นอนได้

ภายในพื้นที่ชุมชนเมืองสามารถกำหนดพื้นที่ชุมชนมุสลิมตามลักษณะการเกาะกลุ่มได้ 12 ชุมชน (ตามแผนที่ที่ 7.6) คือ

1. ชุมชนบ้านปากน้ำ
2. ชุมชนบ้านปะติงคือเงาะ
3. ชุมชนบ้านบือติง
4. ชุมชนบ้านสะบารัง
5. ชุมชนบ้านอาเนาะยอะ
6. ชุมชนบ้านบ่อโอน
7. ชุมชนบ้านปะการอ
8. ชุมชนบ้านโรงอ่าง
9. ชุมชนบ้านยูโย
10. ชุมชนบ้านอาเนาะซูงา
11. ชุมชนบ้านจะบังติกอ
12. ชุมชนบ้าน ตะลุโบะ


แผนที่ที่ 7.6
แสดง : การใช้ที่ดิน
สำหรับประชากรมุสลิม
ชุมชนชาวไทยมุสลิม
มัสยิด
โรงเรียนราษฎร์
สอนศาสนาอิสลาม
สุสาน

ทั้งนี้ชาวมุสลิมมีสิทธิในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยจะเลือกอาศัยในชุมชนมุสลิม หรือนอกชุมชนมุสลิมก็ได้ แต่ถ้าเลือกอยู่นอกชุมชนจะต้องยอมรับกฎเกณฑ์ร่วมกันของสังคม สำหรับการพัฒนาชุมชนมุสลิม กำหนดให้มีการพัฒนาด้าน

(1) ปรับปรุงและส่งเสริมการให้บริการด้านประปา ไฟฟ้า การระบายน้ำและการกำจัดขยะ

(2) ปรับปรุงระบบการคมนาคมภายในชุมชน

(3) ส่งเสริมการพัฒนาคนเอง อาทิส่งเสริมอาชีพ

(4) ห้ามกิจกรรมการใช้ที่ดินใด ๆ ที่ขัดต่อหลักศาสนา

ความหนาแน่นประชากรของชุมชนมุสลิมในชุมชนต่าง ๆให้ขึ้นอยู่กับรูปแบบการใช้ที่ดินซึ่งเป็นโครงร่างการใช้ที่ดินหลัก

ข. การใช้ที่ดินสำหรับศาสนสถาน ประกอบด้วย มัสยิด และสุสาน ให้คงจำนวนและพื้นที่เดิมโดยส่งเสริมมัสยิดให้เป็นศูนย์กลางของชุมชน มีบทบาท คือ

(1) เป็นสถานที่ประกอบศาสนกิจ

(2) เป็นศูนย์กลางชุมชน อาทิการประชุมหมู่บ้าน ห้องสมุด สถานรักษาพยาบาลเบื้องต้น อบรมอาชีพให้แก่แม่บ้าน เป็นต้น

(3) เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในชุมชน

การพัฒนามัสยิดให้เป็นไปโดยผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน ภายใต้การส่งเสริมจากภาครัฐบาล

ค. การใช้ที่ดินสำหรับสถานศึกษา การจัดการศึกษาสำหรับชาวมุสลิม มีทั้งโดยภาครัฐบาล และภาคเอกชน การขยายบริการด้านการศึกษาให้เป็นไปตามความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น นอกจากการให้บริการในระดับประถม และมัธยม ควรส่งเสริมการศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษา ซึ่งมีมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ มีบทบาทสำคัญ โดยเป็น

- สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาให้แก่ประชากรมุสลิมในท้องถิ่น และจังหวัดอื่น ๆ

- ศูนย์วัฒนธรรมอิสลาม
- ศูนย์ส่งเสริมวิชาชีพแก่ประชากรมุสลิมในการศึกษานอกระบบ

11. พื้นที่เกษตร และพื้นที่โล่งว่าง การใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่โล่งว่าง ได้แก่

ก. บริเวณโรงบำบัดน้ำเสีย ด้านทิศเหนือและใต้ในระยะ 50 เมตร โดยด้านทิศใต้รวมพื้นที่สะพานที่ต้องเชื่อมถนนนาเกลือ และปากน้ำด้วย

ข. บริเวณสองข้างทางถนน และคลอง ได้แก่

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 42 ถ.เพชรเกษม มีระยะเขตทางข้างละ 30 เมตร
- ทางหลวงจังหวัด ถ.สิโรรส, ทางไปท่าเทียบเรือประมง (ถ.นาเกลือ) ทางไปท่าเทียบเรือชายฝั่ง และทางเลี่ยงเมืองตัดใหม่ มีระยะเขตทางข้างละ 20 เมตร
- คลองชลประทาน มีระยะ 20 เมตร จากริมฝั่งคลอง

นอกจากนี้ยังมีพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งอยู่รอบนอกสุดของชุมชน ประกอบด้วยพื้นที่นาข้าวและสวนมะพร้าว, สวนผัก ทางทิศตะวันตก ทิศใต้ และทิศตะวันออกเฉียงใต้ของพื้นที่ศึกษา และ นาเกลือทางทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา

มาตรการในการพัฒนาให้เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดิน

มาตรการในการพัฒนามีเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดินเมืองปัตตานี ซึ่งประกอบด้วย

1. มาตรการด้านผังเมือง ได้แก่ การจัดวางผังเมืองรวมเมืองปัตตานี เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 โดยที่การประกาศผังเมืองรวมนี้ใช้เป็นกฎกระทรวงโดยมีข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองปัตตานีตาม "ร่างข้อกำหนดการใช้ที่ดิน" ซึ่งมีแนวทางจากข้อกำหนดการใช้ที่ดินที่ผ่านความเห็นชอบจาก คณะกรรมการผังเมือง 21 พฤศจิกายน 2521 โดยออกข้อบังคับตามพื้นที่ศึกษา ซึ่ง

ครอบคลุมพื้นที่ ต.สะบารัง, ต.อาเนาะรู และ ต.จะบังติกอ ในเขตเทศบาล และ ต.รูสะมิแล บานา ตะลุโบะ ปะกาฮะรัง อ.เมือง และ ต.ดอนรัก อ.หนองจิก จ.ปัตตานี โดยแบ่งเขตการใช้ที่ดิน คือ

ก) ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก : ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

3) คลังวัตถุระเบิด

4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ดหรือไก่ เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

5) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

6) สุสาน หรือฌาปนสถาน

7) กำจัดขยะมูลฝอย หรือสิ่งปฏิกูล

ข) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง : ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ที่ดินเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

3) คลังวัตถุระเบิด

4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

5) กำจัดขยะมูลฝอย หรือสิ่งปฏิกูล

ค) ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย : ใช้เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่อไปนี้

1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

3) คลังวัตถุระเบิด

4) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

ง) ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า : ใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ในกิจการดังต่อไปนี้

1) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

3) สุสาน หรือฌาปนสถาน

จ) ประเภทสถาบันการศึกษา : ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ฉ) ประเภทสถาบันศาสนา : ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา การศาสนา สาธารณประโยชน์เท่านั้น

ช) ประเภทสถาบันราชการ : การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ใช้เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ช) ประเภทที่โล่งแจ้งเพื่อการนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม : ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการ (พักผ่อนหย่อนใจ) หรือเกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ฌ) ระบบถนน แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

- ประเภทที่ 1 ทางหลวง หมายถึงถนนเดิมที่มีขนาดเพียงพออยู่แล้ว แต่จำเป็นต้องปรับปรุงผิวจราจร

- ประเภทที่ 2 ถนนเดิมขยาย หมายถึงถนนที่จำเป็นต้องขยายเขตทางบางส่วน

- ประเภทที่ 3 ถนนโครงการ หมายถึงถนนที่ได้กำหนดให้ก่อสร้างขึ้นใหม่

ตามแผนที่ที่ 7.5 ทั้งนี้การจัดระบบถนนเสนอให้มีการศึกษาโดยผู้เชี่ยวชาญในการจัดวางผังเมืองเฉพาะ

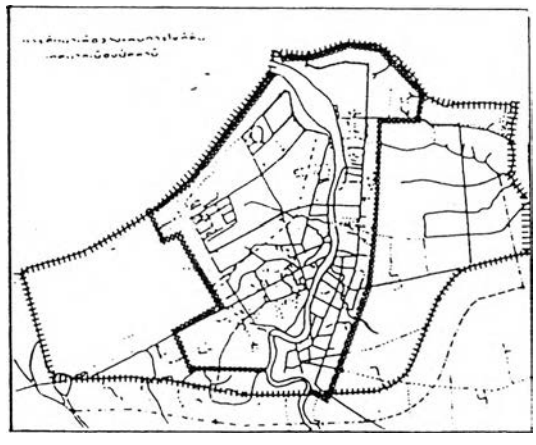
ญ) ประเภทชนบทและเกษตรกรรม : ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรม (รวมปศุสัตว์ด้วย) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินดังต่อไปนี้

ก. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม

ข. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

2. มาตรการของหน่วยงานส่วนท้องถิ่น

ก. การขยายเขตเทศบาล ตามโครงการการขยายเขตเทศบาล ครอบคลุมพื้นที่ชุมชนเมืองปัตตานี ซึ่งการขยายเขตเทศบาล สามารถทำให้เทศบาลมีอำนาจและหน้าที่



- แนวเขตขยายเทศบาล
- แนวขยายตัวของพื้นที่ชุมชน

ในการให้บริการแก่ชุมชนที่ขยายออกไปได้ โดยเขตเทศบาลใหม่มีขอบเขตคือ

ทิศเหนือ ตลอดแนวชายฝั่งทะเลหลวง

ทิศใต้ จรดทางเลี่ยงเมือง

ทิศตะวันออก ห่างจากทางแยกทางเลี่ยงเมืองประมาณ 1,200 เมตร ลากเส้นตั้งฉากจรดชายฝั่งทะเล

ทิศตะวันตก จรดคลองชลประทาน

ข. การออกเทศบัญญัติควบคุมการใช้ที่ดินของชุมชนมุสลิม โดยห้ามมีกิจกรรมที่ขัดต่อหลักศาสนาในบริเวณที่ดินดังกล่าว นอกจากนี้ควรมีองค์กร เพื่อประสานงานกับคณะกรรมการมัสยิด เพื่อความร่วมมือในการพัฒนาชุมชนมุสลิม

ค. การจัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของเทศบาล ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวให้สอดคล้องกับโครงร่างรูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองปัตตานี

ง. จัดตั้งคณะกรรมการพิเศษ ด้านผังเมือง เพื่อควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน อาทิ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร การลงทุนภายในชุมชน มาตรฐานการก่อสร้างอาคาร เป็นต้น

จ. พัฒนาการจัดเก็บภาษี เพื่อนำรายได้มาพัฒนาความเจริญให้แก่ท้องถิ่น และใช้มาตรการด้านภาษี เพื่อควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดิน

ฉ. ประสานงานกับหน่วยราชการอื่น ๆ อาทิ กรมเจ้าท่า กระทรวงคมนาคม ศูนย์อำนวยการบริหารจังหวัดชายแดนภาคใต้ กรมการปกครอง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ศูนย์พัฒนาอุตสาหกรรมภาคใต้ กระทรวงสาธารณสุข กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กรมตำรวจ เป็นต้น เพื่อรวมจัดทำแผนพัฒนาด้านต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินเมืองปัตตานี

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย