

บทที่ ๔

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่

ในบทที่ ๔ ได้กล่าวถึงการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตคลองสาน ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ของพื้นที่ การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างเขตคลองสานกับกรุงเทพมหานคร ศักยภาพในการพัฒนา แนวความคิดในการพัฒนา ดังได้สรุปเป็นนโยบายไว้เบื้องต้น แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดบางประการ ผลของการศึกษาจึงได้เสนอแนะให้มีการวางแผนการใช้ที่ดิน เฉพาะพื้นที่ซึ่งจะเป็นลักษณะของ "ผังศึกษาเพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน" ในบริเวณพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่ในแขวงคลองต้นไทรและแขวงบางลำภูล่าง ดังที่ได้กำหนดขอบเขตไว้ในบทที่ ๔ (แผนที่ ๓.๕)

บริเวณดังกล่าวในปัจจุบัน มีรูปแบบการใช้ที่ดินตามลักษณะที่วิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินของเขตคลองสานไว้ในบริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔ นับว่าเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในเขตที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ต้องการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรและกิจกรรมอื่น เกี่ยวเนื่องกับประชากรในอนาคต สภาพของพื้นที่มีความเหมาะสมต่อการปรับปรุงฟื้นฟู (redevelopment) ขึ้นใหม่ และยังมีความจำเป็นเร่งด่วนต่อการวางแผนการใช้ที่ดิน เพื่อที่จะรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่จะเกิดขึ้นเองตามกลไกทางเศรษฐกิจ อันเนื่องมาจากอิทธิพลของการพัฒนาเส้นทางคมนาคมซึ่งจะมีผลทำให้เกิดการใช้พื้นที่อย่างอิสระไม่มีระเบียบแบบแผน ก่อให้เกิดปัญหาที่ต้องติดตามแก้ไขในภายหลัง หรือทำให้เสียคุณค่าของพื้นที่ลงอย่างน่าเสียดาย จึงควรมีการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อชี้แนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมตามหลักวิชาการทางผังเมือง

ในขั้นตอนของการวางแผนผัง จะเน้นในด้านลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เป็นสำคัญ เพื่อพิจารณาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ที่มีอยู่ ปัญหาและแนวทางแก้ไข โดยจะมีปัจจัยทางด้านประชากร เศรษฐกิจและสังคม เป็นองค์ประกอบ ซึ่งจากการวิเคราะห์ปรากฏว่า สภาพปัจจุบันของบริเวณนี้มีลักษณะที่น่าสนใจหลายประการ ที่สะท้อนให้เห็นถึงการใช้ที่ดินที่ยังไม่มีประสิทธิภาพเต็มที่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีปัญหาในด้านความเป็นอยู่ของประชากรที่ควรดำเนินการแก้ไข รวมถึงปัญหาความต้องการแผนพัฒนาอย่างเร่งด่วน

๔.๑ การวิเคราะห์หาข้อสรุปเสนอแนะจากปัจจัยทางกายภาพ

ในเบื้องต้นได้วิเคราะห์หาข้อสรุปเสนอแนะ โดยการพิจารณาปัจจัยทางกายภาพที่สำคัญ ๓ ประการ เพื่อการวางแผนการใช้ที่ดินในขั้นตอนสุดท้าย ซึ่งปัจจัยที่นำมาพิจารณามีดังนี้คือ

๔.๑.๑ ลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคาร

๔.๑.๒ โครงข่ายการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค

๔.๑.๓ สภาพแวดล้อม

๔.๑.๑ ลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคาร

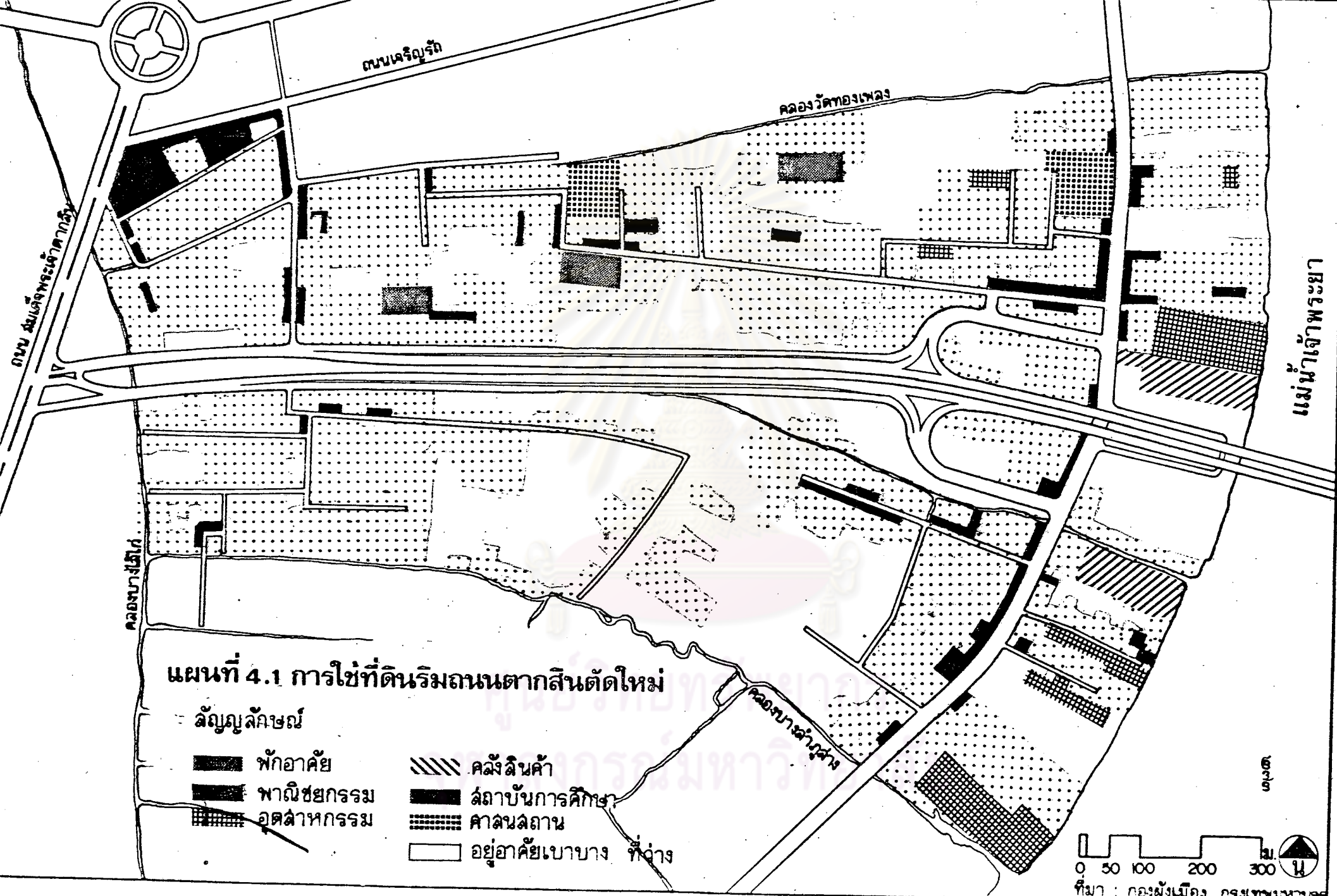
๔.๑.๑.๑ การใช้ที่ดิน (แผนที่ ๔.๑ และตารางที่ ๔.๑)

รูปแบบการใช้ที่ดินในบริเวณนี้โดยส่วนรวม เป็นลักษณะของการใช้ที่ดินแบบผสม (mixed used) ที่มีพื้นที่พักอาศัยเป็นลักษณะเด่น โดยมีกิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ศาสนสถาน สถาบันการศึกษา คลังสินค้าและที่ว่างปะปนอยู่อย่างกระจุกกระจาย โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นอาคารประเภทตึกแถว มักจะมีกิจกรรมหลายประเภทรวมกันอยู่ และจะเห็นได้ว่าลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันยังไม่หนาแน่นเต็มพื้นที่เหมือนกับเขตชั้นในบางเขต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณ ๓ เขตชั้นใน ได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบ สัมพันธวงศ์ เนื่องจากบริเวณนี้ยังมีที่ว่างแทรกอยู่ทั่วไป ทำให้มีการใช้พื้นที่อย่างกระจุกกระจาย (sprawl) บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นที่ตั้งของกิจกรรมขนาดใหญ่ ที่อยู่อาศัยปะปนกับที่ว่าง

จากการสำรวจการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๒๖^๑ สามารถแยกประเภทการใช้ที่ดินได้ดังนี้

ก. บริเวณอยู่อาศัย มีพื้นที่ประมาณ ๖๕๓.๕๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๕๕.๕๑ ของที่ดินทั้งบริเวณ มีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้งพื้นที่ หนาแน่นทางทิศตะวันตกบริเวณวงเวียนใหญ่ ระหว่างซอยสารภี ๓ และแนวคลองบางลำไ้ บริเวณสองข้างซอยราษฎร์ร่วมเจริญและบริเวณถนนเจริญนคร ส่วนบริเวณตอนล่างของถนนตากสินตัดใหม่ยังมีการตั้งถิ่นฐานเบาบาง รูปแบบของอาคารอยู่

^๑"โครงการศึกษาเพื่อควบคุมการใช้ที่ดินริมถนนตัดใหม่" งานควบคุมทางผังเมือง กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร



ถนนเจริญรัง

คลองวัดทองเพอง

แม่น้ำเจ้าพระยา








ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

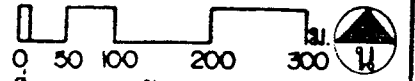
คลองบางเตย

คลองบางลำภู

แผนที่ 4.1 การใช้ที่ดินริมถนนตากสินตัดใหม่

สัญลักษณ์

-  พักอาศัย
-  คลังสินค้า
-  พาณิชยกรรม
-  สถาบันการศึกษา
-  อุตสาหกรรม
-  ศาลากลาง
-  อยู่อาศัยเบาบาง ที่ว่าง



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ ๔.๑ ตารางสรุปลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคารในบริเวณพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่รวม ไร่ (ร้อยละ)	ประเภทอาคาร	จำนวน (หน่วย)	วัสดุอาคาร					สภาพอาคาร			
				ตึก	ไม้	ซี.ก./ไม้	อื่น ๆ	ไม่ ทราบ	ใหม่	ปาน กลาง	เก่า	ไม่ทราบ
พักอาศัย	๖๕๓.๕๕ (๕๕.๕๕%)	รวม อาคารเดี่ยว ตึกแถว	๕๕๕๕ ๒,๖๘๑ ๒,๘๖๗	๒๗๗๗	๒๘๕๖	๒๕๒	๕๐	๒๓	๖๐๗	๑,๕๐๕	๖๖๕	๒,๗๖๕
พาณิชย์กรรม	๒๓.๖๐ (๒.๐๒%)	รวม อาคารเดี่ยว ตึก	๕๖๐ ๕๐ ๗๕๐	๗๐๓	๗๕	๕๑	๑	-	๕๐	๕๒๖	๓๐๕	-
อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	๕๐.๕๐ (๓.๕๐%)	รวม อาคารเดี่ยว ตึกแถว	๕๗๕ ๕๖ ๓๕๖	๓๕๒	๕๕	๕๕	๒	๗	๕๕	๕๕๕	๑๕๓	๕
สถาบัน-สถานที่ราชการ	๓๓.๓๓ (๒.๘๕%)	รวม อาคารเดี่ยว ตึกแถว	๑๗ ๕๕ ๑	๒๒	๕๕	๗	-	๑	๑๕	๒๑	๒๐	๓๕
สาธารณูปโภค บริเวณที่กำลังก่อสร้าง พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา	๑๓๕.๖๐ (๑๑.๕๖%) ๑๕.๕๑ (๑.๒๗%) ๒๖๕.๑๒ (๒๒.๕๕%)											
รวม	๑๑๖๕.๐๐ (๑๐๐.๐๐%)	รวม อาคารเดี่ยว ตึกแถว	๖,๘๖๓ ๒,๕๕๕ ๓,๕๕๐	๓,๕๕๕	๓,๖๓๕	๓๕๕	๕๓	๓๑	๗๕๕	๒๑,๕๕๕	๑๑๕๕	๒,๕๐๖

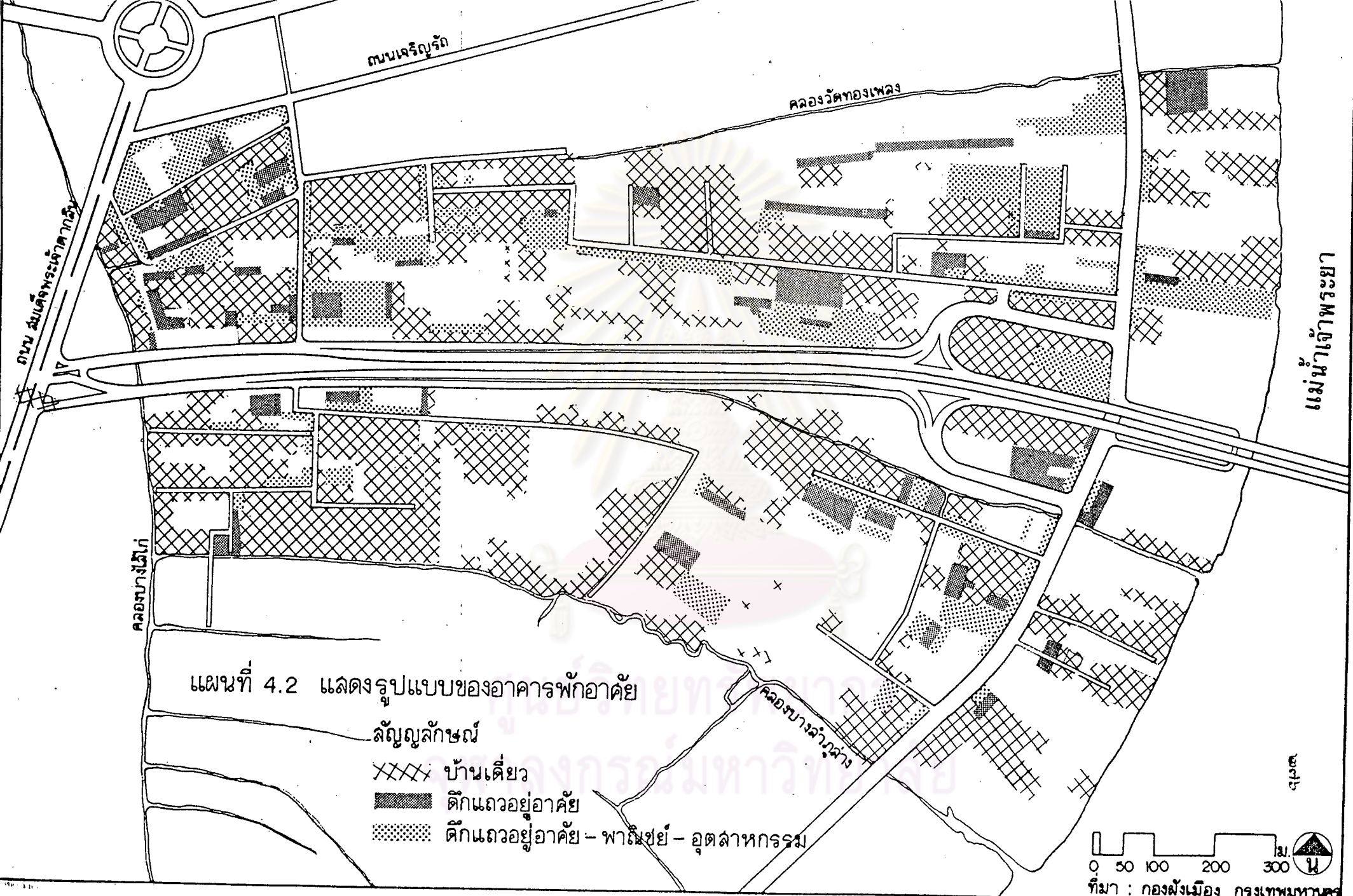
อาศัยประกอบด้วยอาคารบ้านเดี่ยวและตึกแถวในจำนวนใกล้เคียงกัน และอาคารประเภทตึกแถว โดยมากมักจะมีกิจกรรมประเภทอื่นคือ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมรวมอยู่ด้วย นอกเหนือไปจากตึกแถวที่เป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ (แผนที่ ๔.๒)

ข. บริเวณพาณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ ๒๓.๔๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๒.๐๒ ของการใช้ที่ดินทั้งบริเวณ บริเวณพาณิชยกรรมส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนตรอกซอยที่มีการเข้าถึงสะดวก โดยจะรวมกลุ่มกันหนาแน่นบริเวณริมถนนเจริญรถใกล้กับวงเวียนใหญ่ ซึ่งเป็นทำเลการค้าที่สำคัญ มีร้านค้าปลีกค้าส่ง ตลอดจน โรงภาพยนตร์ นอกจากนี้จะกระจายตัวอยู่ในอาคารประเภทตึกแถวปะปนกับพื้นที่พักอาศัยและอื่น ๆ อาคารพาณิชยกรรมทั้งหมดประกอบด้วยอาคารเดี่ยว ๘๐ หน่วย และตึกแถวประมาณ ๗๕๐ หน่วย

ค. บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีพื้นที่ประมาณ ๔๐.๕๐ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๓.๕๐ ของที่ดินทั้งบริเวณ ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมขนาดเล็กและเป็นอุตสาหกรรมบริการ มีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นประมาณ ๔๗๘ หน่วย แยกเป็นการประกอบกิจกรรมในอาคารเดี่ยว ๙๖ หน่วย และตึกแถว ๓๘๒ หน่วย บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ โรงงานผลิตภัณฑ์อาหารกระป๋อง อุตสาหกรรมสัตว์น้ำ โรงเลื่อยและลานเก็บ และขนส่งน้ำอัดลม ตู้ต่อเรือ เป็นต้น

ง. บริเวณสถาบันการศึกษาและศาสนสถาน มีพื้นที่ประมาณ ๓๓.๓๓ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๒.๘๕ ของที่ดินทั้งบริเวณ มีวัดในพุทธศาสนา ๒ แห่ง คือ วัดสุวรรณฯ และวัดทองเพลง นอกจากนั้นจะเป็นโรงเรียนซึ่งมีการกระจายตัวอยู่ตามตำแหน่งต่าง ๆ (แผนที่ ๒.๓๔) จำนวนรวมทั้งหมด ๔ แห่งด้วยกัน แยกออกเป็นโรงเรียนระดับอนุบาลและวัยก่อนเรียน ๒ แห่ง ระดับประถมศึกษา ๑ แห่ง และระดับมัธยมศึกษา ๑ แห่ง

จ. บริเวณสาธารณูปโภค บริเวณที่ใช้เป็นสาธารณูปโภค จะได้แก่ ถนน ตรอกซอยทางสาธารณะ ที่จอดรถและระบบสาธารณูปโภคตามแนวถนน มีพื้นที่รวมกันประมาณ ๑๓๘.๖๐ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑๑.๘๖ ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีถนนตากสินตัดใหม่เป็นถนนสายประธานตัดผ่านตอนกลางของพื้นที่ และมีถนนเจริญนครเป็นถนนสายรองเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนทางทิศเหนือมีถนนตากสินฯ และถนนเจริญรถเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ นอกจากนั้นจะเป็นเพียงตรอกซอยขนาดเล็กที่เชื่อมโยงพื้นที่ต่าง ๆ เข้าด้วยกัน ที่สำคัญคือ ขอยสารภี ๓ ขอยราษฎร์ร่วมเจริญและขอยสารภี ๓ ตัดใหม่



ถนนเจริญรัช

คลองวัดทองเพอ

ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

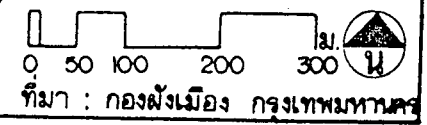
แม่น้ำเจ้าพระยา

คลองบางลำบัว

แผนผังที่ 4.2 แสดงรูปแบบของอาคารพักอาศัย

สัญลักษณ์

- XXXX บ้านเดี่ยว
- ███ ตึกแถวอยู่อาศัย
- ▒▒▒▒ ตึกแถวอยู่อาศัย - พาณิชยกรรม - อุตสาหกรรม



๑๒๓

จ. บริเวณที่กำลังก่อสร้าง หมายถึง บริเวณที่กำลังมีการปลูกสร้างอาคารในขณะที่ทำการสำรวจ ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณที่ใกล้กับเส้นทางคมนาคม เช่น ริมถนน ตากสินตัดใหม่ ริมขอยราษฎร์ร่วมเจริญ และริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นต้น บริเวณเหล่านี้ยังไม่สามารถระบุการใช้สอยได้แน่นอน มีพื้นที่รวมกันประมาณ ๑๔.๔๑ ไร่ คิด เป็นร้อยละ ๑.๒๗

ข. บริเวณที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ในบริเวณนี้มีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีการปลูกสร้างอาคารหลงเหลืออยู่ประมาณ ๒๖๔.๑๒ ไร่ คิด เป็นร้อยละ ๒๒.๕๔ ได้แก่ ที่เว้นว่างในบริเวณชุมชน ที่สวนกร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์และบริเวณที่มีการรื้อถอนอาคาร ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงบางลำภูล่างและริมคลองวัดสุวรรณา ในแขวงคลองตันไทร เนื่องจากเส้นทางคมนาคมยังเข้าไม่ถึง รวมทั้งพื้นที่ว่างบางแห่งริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

๔.๑.๑.๒ ขนาดแปลงที่ดิน (แผนที่ ๔.๓)

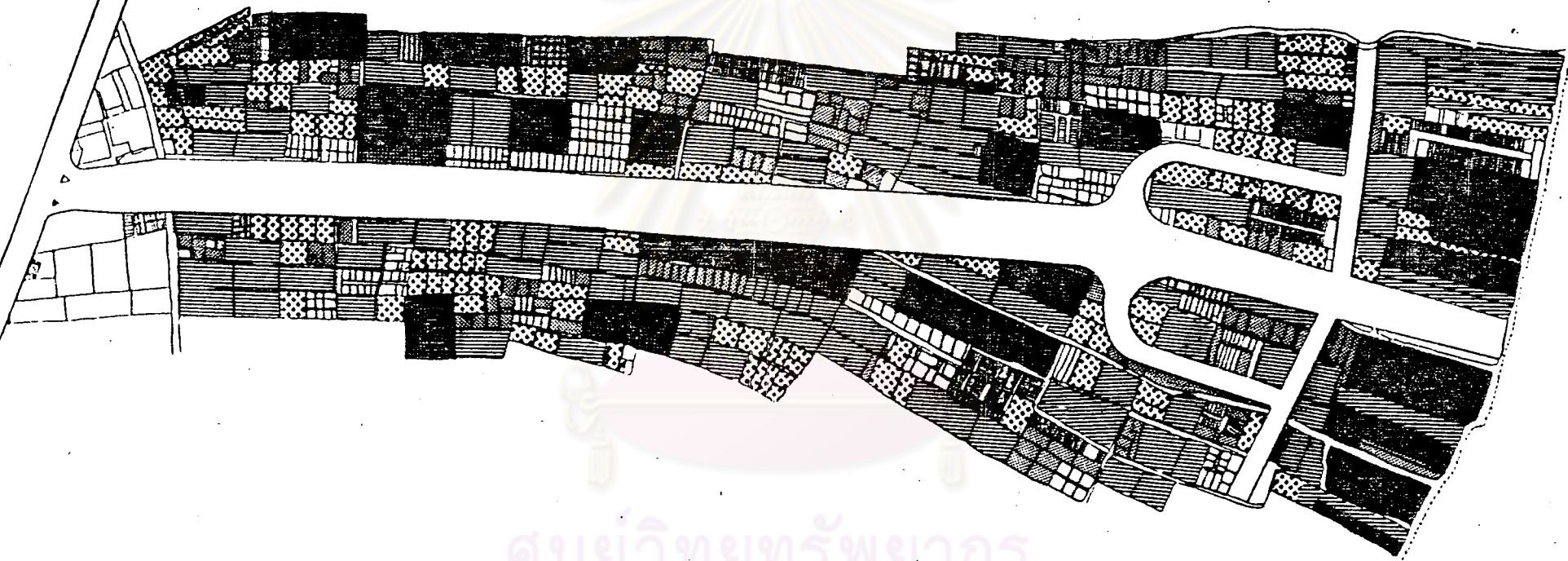
จากการศึกษาขนาดแปลงที่ดินบริเวณถนนตากสินตัดใหม่พบว่า ในบริเวณที่มีการศึกษา ซึ่งห่างจากแนวถนนประมาณ ๒๐๐ เมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๔๗๔ ไร่ ปัจจุบันที่ดินถูกแบ่งออกเป็นแปลงย่อย ๆ ดังนี้คือ ที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ ๐-๕๐ ตารางวา มีอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีการจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างเป็นอาคารตึกแถวและบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก ซึ่งถ้าคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่สำรวจจะมีอยู่ประมาณร้อยละ ๑๔.๗๐ สำหรับที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ ๕๐ ตารางวา ขึ้นไป - ๑๐๐ ตารางวา มีพื้นที่รวมกันประมาณร้อยละ ๕.๕๐ ที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางวา ขึ้นไป - ๑ ไร่ มีพื้นที่รวมกันประมาณร้อยละ ๒๔.๕๓ ส่วนที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ ๒ ไร่ขึ้นไป แม้ว่าจะมีจำนวนแปลงรวมกันน้อยที่สุด แต่เมื่อคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่สำรวจมีถึงร้อยละ ๓๒.๗๕ ซึ่งเป็นที่น่าสนใจว่าในบริเวณตอนกลางของเขตคลองสานยังมีแปลงที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางวา ขึ้นไปอยู่เป็นจำนวนมาก รวมทั้งแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้ในอดีตเคยเป็นพื้นที่สวนมาก่อน

๔.๑.๑.๓ ลักษณะทางกายภาพของอาคารบนพื้นที่

จากการสังเกตการณ์และสำรวจลักษณะทางกายภาพของอาคารบนพื้นที่พบว่า อาคารส่วนใหญ่ในบริเวณนี้จะมีความสูงเพียง ๑-๒ ชั้น อาคารที่มีความสูง ๓ ชั้น หรือ ๔ ชั้น มีน้อยมาก (แผนที่ ๔.๔) ส่วนใหญ่จะได้แก่ตึกแถวที่สร้างขึ้นในระยะหลัง

แสดง : รางวางที่ดินบริเวณเชิงสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินฯ

แผนที่
4.3



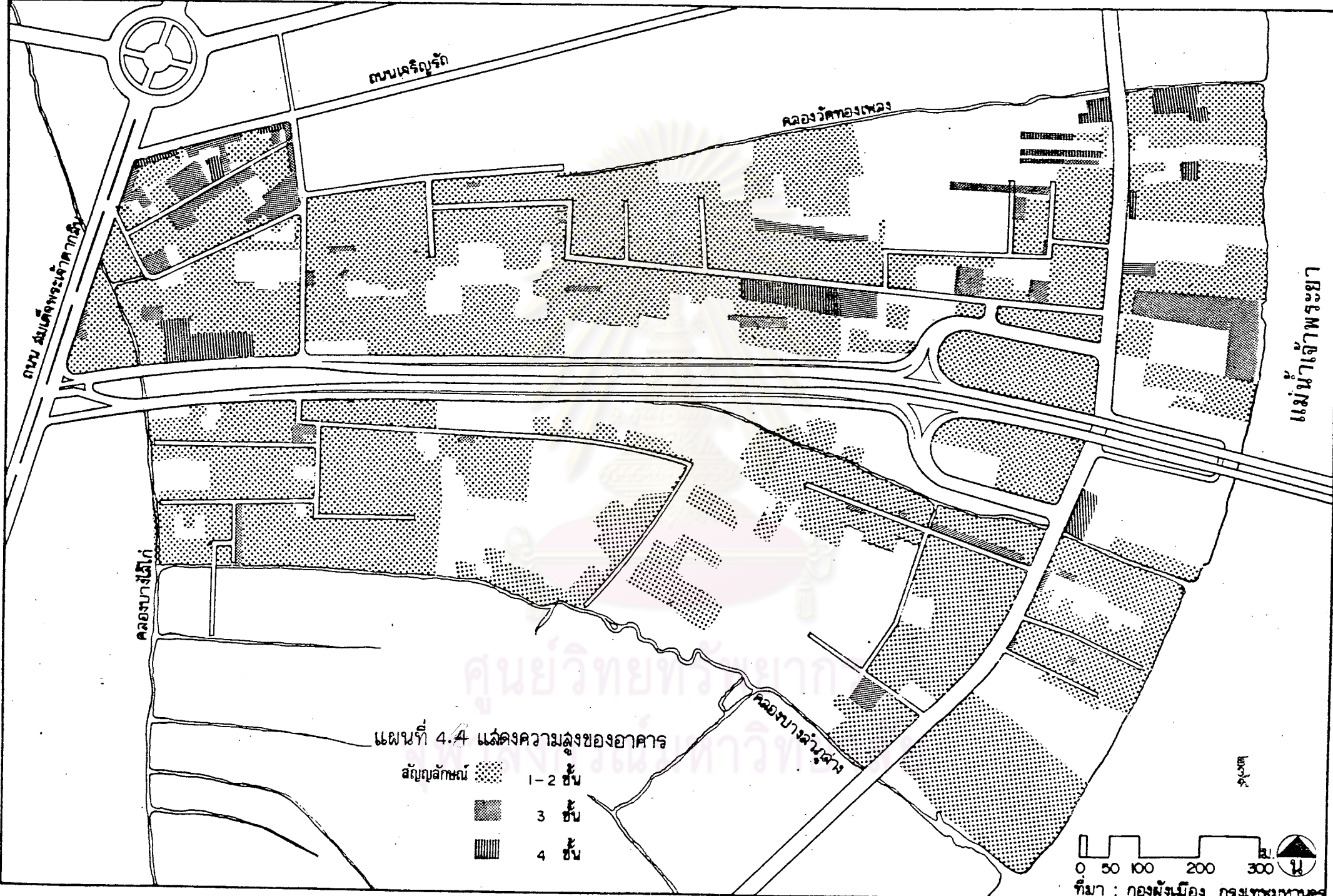
สัญลักษณ์

- 0 - 50 ตารางวา
- 50 - 100 ตารางวา
- 100 ตารางวา - 1ไร่
- 1ไร่ - 2ไร่
- 2ไร่ขึ้นไป

0 20 40 80 120 200 280 ม.
ที่มา : กองผังเมือง กทม.



๒๕๖๓



ถนนศรีนครินทร์

คลองวัดทองแดง




ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

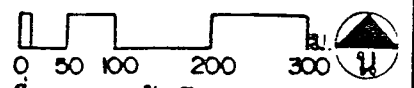
แม่น้ำเจ้าพระยา

คลองบางลำไถ

คลองบางลำบัว

แผนที่ 4.4 แสดงความสูงของอาคาร

- สัญลักษณ์
-  1-2 ชั้น
 -  3 ชั้น
 -  4 ชั้น



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

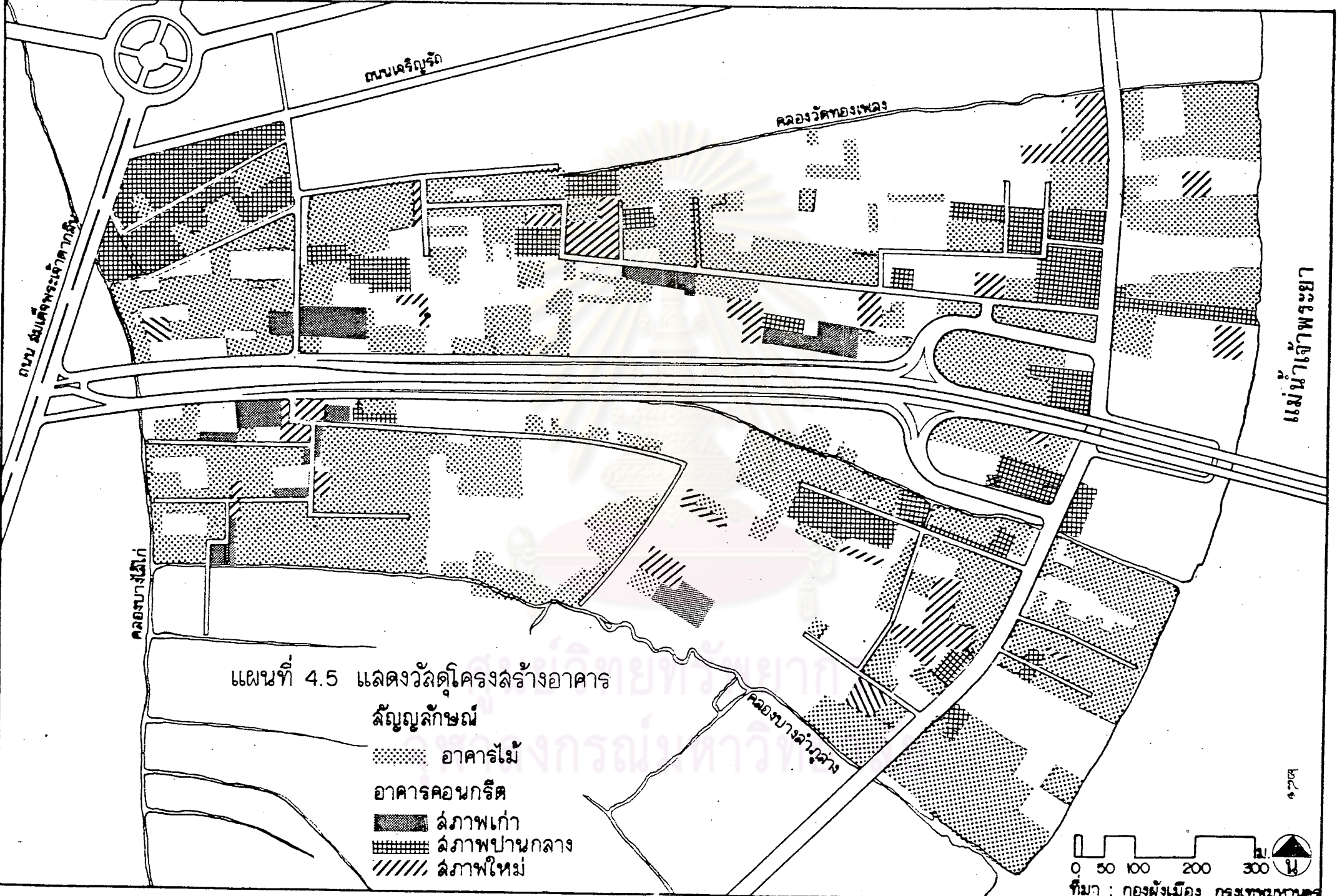


ในด้านการใช้พื้นที่อาคารและพื้นที่ดินปรากฏว่า การที่บริเวณนี้มีอาคารพักอาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวจำนวนมาก ทำให้อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) อยู่ในเกณฑ์ต่ำ มีค่าอยู่ในระหว่าง ๐.๔๐ - ๐.๖๐ เป็นส่วนมาก ยกเว้นบริเวณวงเวียนใหญ่ซึ่งเป็นย่านการค้า จะมีค่าประมาณ ๑.๖๑ (แผนที่ ๒.๑๔) สำหรับอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (G.A.C.) ของพื้นที่แต่ละส่วนย่อย (BLOCKS) ในบริเวณนี้ ก็ยังมีค่าต่ำเช่นเดียวกัน ส่วนใหญ่จะมีค่าไม่ถึงร้อยละ ๕๐.๐๐ เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างหลงเหลืออยู่ ยกเว้นบริเวณวงเวียนใหญ่ที่มีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น

ลักษณะทางกายภาพที่น่าสนใจอีกประการหนึ่งก็คือ ในบริเวณนี้จะประกอบด้วยอาคารที่มีวัสดุโครงสร้างอาคารเป็นไม้เสียเป็นส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างอาคารทั้งหมด ส่วนอาคารที่มีโครงสร้างเป็น ค.ส.ล. หรือ อาคารที่เป็นตึก ซึ่งโดยมากเป็นอาคารประเภทตึกแถวจะมีประมาณร้อยละ ๒๐.๐๐ (แผนที่ ๔.๕) แต่จำนวนหน่วยของอาคารไม้และอาคาร ค.ส.ล. จะใกล้เคียงกัน (ตารางที่ ๔.๑) อาคารส่วนใหญ่จะมีสภาพปานกลางและเก่าทรุดโทรม แต่ในปัจจุบันเริ่มมีการก่อสร้างตึกแถวเกิดขึ้นทั่วไปอย่างรวดเร็ว

๕.๑.๑.๔ ข้อสรุปเสนอแนะเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคาร

จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินและข้อมูลทั่วไปดังกล่าวมาแล้ว แสดงให้เห็นลักษณะบางประการที่น่าสนใจของพื้นที่บริเวณตอนกลาง เขตคลองสานหรือพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่เสนอแนะเพื่อการวางแผนการใช้ที่ดิน จะเห็นได้ว่า รูปแบบการใช้ที่ดินในบริเวณนี้มีลักษณะเป็นการใช้ที่ดินแบบผสม (mixed use) ที่มีบริเวณพักอาศัยเป็นลักษณะเด่น โดยมีกิจกรรมอื่น ๆ ปะปนอยู่ทั่วไป ไม่มีการแบ่งเป็นย่านชัดเจน และมักจะมีการประกอบกิจกรรมทางพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในอาคารประเภทตึกแถวที่ใช้พักอาศัยไปด้วย ยกเว้นบริเวณวงเวียนใหญ่ที่มีลักษณะเป็นย่านการค้าเด่นชัด การขาดโครงข่ายของถนนและสาธารณูปโภคที่มีมาตรฐาน เชื่อมโยงถึงกัน ทำให้พื้นที่มีการพัฒนาไม่ทั่วถึง การตั้งถิ่นฐานของชุมชนจึงเป็นไปอย่างกระจัดกระจาย (sprawl) ซึ่งเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากเขตชั้นในหลายเขต โดยเฉพาะพื้นที่ทางฝั่งพระนคร เช่น เขตพระนคร บ่อมปราบ สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน เป็นต้น เขตต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้ ปัจจุบันมีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่นสูงกว่า และมีการใช้ที่ดินเข้มข้น เกือบเต็มพื้นที่ พื้นที่เขตถูกแบ่งออกเป็นส่วนย่อย ๆ



ถนนเดริญรัถ

คลองวัดทองเพนง

ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

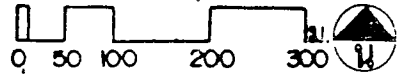
แม่น้ำเจ้าพระยา

คลองบางไผ่

คลองบางลำภู

แผนที่ 4.5 แสดงวัสดุโครงสร้างอาคาร

- สัญลักษณ์
- (dotted pattern) อาคารไม้
 - (solid grey) อาคารคอนกรีต
 - (diagonal lines) สภาพเก่า
 - (cross-hatch) สภาพปานกลาง
 - (vertical lines) สภาพใหม่



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(BLOCKS) ตามโครงข่ายของถนนที่ตัดกันเป็นตาราง (grid) ซึ่งการใช้ที่ดินในแต่ละส่วนย่อยของพื้นที่นี้ อาจกล่าวได้ว่าปัจจุบันมีการใช้ที่ดินเป็นย่านที่คงตัวไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับเขตชั้นกลางและชั้นนอก หลายบริเวณของเขตชั้นในที่มีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เพื่อให้เกิดผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น ในบริเวณที่เป็นทำเลการค้าหรือย่านพักอาศัยชั้นดี

จากการพิจารณาโครงสร้างทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของบริเวณที่ศึกษาและอาศัยการเปรียบเทียบกับพื้นที่เมืองบริเวณอื่น ๆ มีความคิดเห็นว่า พื้นที่เขตคลองสานในบริเวณนี้มีความเหมาะสมต่อการปรับปรุงฟื้นฟูและรูปแบบการใช้ที่ดินในปัจจุบันยังไม่ยุ่งยากซับซ้อน การแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ย่อมจะมีอุปสรรคน้อยกว่าในบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองไปแล้วอย่างหนาแน่น ซึ่งความเหมาะสมของการปรับปรุงฟื้นฟู ได้มุ่งไปยังลักษณะของการใช้ที่ดินที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ดังนี้คือ

๑. บริเวณนี้ยังคงเหลือพื้นที่ว่างที่ไม่มีการปลูกสร้างอาคารอยู่ประมาณ ๒๖๔.๑๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๒๒.๕๙ รองจากพื้นที่เพื่อการพักอาศัย ซึ่งเป็นเหตุให้บริเวณนี้มีค่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่ำ อยู่ในระหว่างร้อยละ ๑๐.๖๙ ถึง ๖๔.๙๐ และยังมีค่าความหนาแน่นชุมชนรวมต่ำอยู่หลายบริเวณ ประมาณ ๐ - ๔๑ คน/ไร่ เป็นส่วนใหญ่ (แผนที่ ๒.๓๓) จำนวนประชากรปัจจุบันในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้ทั้งหมดมีประมาณ ๔๗,๗๒๕ คน อยู่ตอนเหนือของถนนตากสินตัดใหม่ ในแขวงคลองตันไทร ๒๒,๕๒๐ คน และอยู่ทางตอนใต้ในแขวงบางลำภูล่าง ๒๕,๒๐๕^๑/

ทั้งนี้ตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย (ตารางที่ ๔.๕) ได้กำหนดให้เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากสามารถที่จะมีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินได้สูงถึงร้อยละ ๗๕ และมีความหนาแน่นชุมชนรวมประมาณ ๖๐ คน/ไร่ ไม่นับบริเวณที่กำหนดเป็นย่านพาณิชยกรรมที่สามารถจะมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินได้สูงกว่านี้ ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า บริเวณนี้ยังมีโอกาสที่จะพัฒนาให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากร ในด้านการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยและประกอบกิจกรรมอื่น ๆ ได้อีกเป็นอันมาก

^๑คำนวณจากข้อมูลการศึกษาการกระจายตัวของประชากรในเขตคลองสาน โดย กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

๒. อาคารในพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นอาคารบ้านเดี่ยวพักอาศัยและอาคารตึกแถวพักอาศัย ประกอบการค้าหรืออุตสาหกรรม จึงเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มากนัก ส่วนใหญ่จะมีความสูง ๑-๒ ชั้นมากที่สุด คิดเป็นร้อยละประมาณ ๘๘.๘๖ ของพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างอาคาร อาคารที่มีความสูง ๓ ชั้น มีประมาณร้อยละ ๖.๘๖ อาคารที่มีความสูง ๔ ชั้น มีเพียงร้อยละ ๓.๑๘ ส่วนอาคารที่มีความสูง ๕ ชั้นขึ้นไปไม่มีเลย จึงเป็นเหตุให้พื้นที่บริเวณนี้ โดยทั่วไปมีค่าพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ต่ำ (แผนที่ ๒.๑๔) ประมาณ ๐.๑๔ ถึง ๐.๖๐ เท่านั้น ยกเว้นบริเวณวงเวียนใหญ่ที่มีค่าสูงกว่าบริเวณอื่นเท่ากับ ๑.๖๑ ทั้งนี้ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมได้กำหนดให้บริเวณที่เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นมากมีค่า F.A.R. ได้สูงถึง ๔.๐ เพราะการใช้ที่ดินในทางราบของเขตชั้นในมีข้อจำกัด จำเป็นจะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่การใช้ที่ดินและอาคารให้เพิ่มขึ้นในแนวตั้ง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้สูงขึ้น จะเป็นการลดความหนาแน่นในทางราบลงและจะช่วยให้มีที่ว่างมากขึ้น

๓. ขนาดแปลงที่ดินในบริเวณนี้ มีขนาดตั้งแต่ ๖๐๐ ตารางวาขึ้นไป รวมถึงแปลงที่ดินขนาดใหญ่รวมกันเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ ๔๗.๒๗ ของพื้นที่ที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งหลายบริเวณยังไม่มีการปลูกสร้างอาคาร การพัฒนาพื้นที่เพื่อจัดทำเป็นโครงการขนาดใหญ่สามารถทำได้ง่ายมากกว่าบริเวณที่มีแปลงที่ดินขนาดเล็ก และโอกาสในการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารและที่ว่างย่อมมีมากขึ้นด้วย

๔. โครงสร้างอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นอาคารไม้เสียเป็นส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ ๘๐.๐๐ ของพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างอาคาร โดยมากจะได้แก่อาคารบ้านเดี่ยวพักอาศัยเกือบทั้งหมด ถือเป็นวัสดุก่อสร้างที่มีความคงทนถาวรน้อยกว่าอาคาร ค.ส.ล. มีเพียงร้อยละ ๒๐.๐๐ ของพื้นที่ สภาพของอาคารประกอบด้วยอาคารที่มีสภาพใหม่ ร้อยละ ๒๕.๔๗ สภาพเก่าทรุดโทรม ร้อยละ ๔๒.๒๓ สภาพปานกลาง ร้อยละ ๒๘.๓๐ และในด้านการครอบครองทรัพย์สินนั้น ได้มีการสำรวจพบว่า^{๑/} มีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นจำนวนมากที่ เป็นผู้เช่า ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินเอง ดังนั้นเมื่อพิจารณาในด้านวัสดุโครงสร้างอาคาร สภาพอาคาร และสถานภาพการครอบครองทรัพย์สิน

^๑โครงการจัดทำแผนที่ภาษี กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

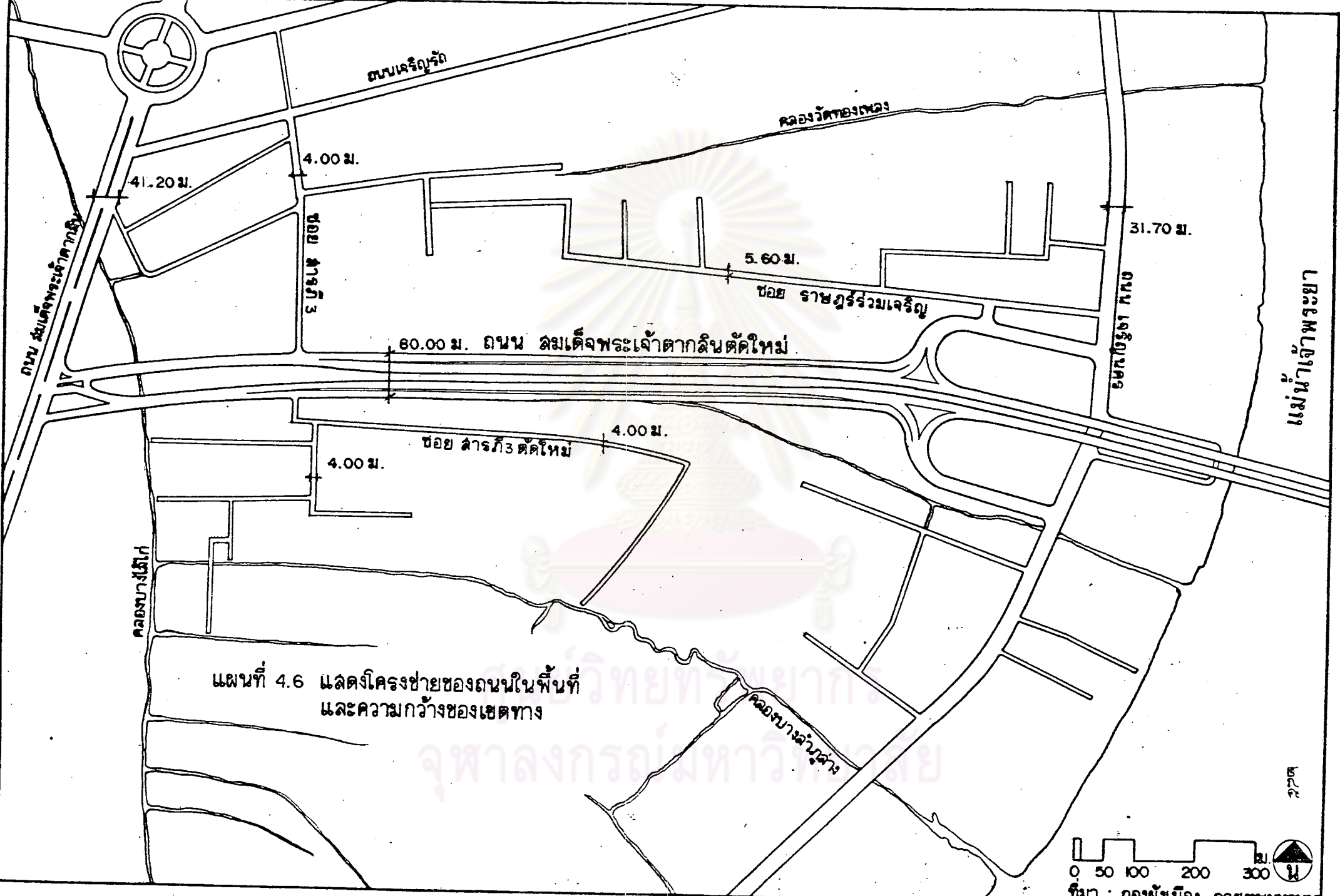
จะเห็นได้ว่า โอกาสในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอาจเกิดขึ้นได้โดยง่าย อันเนื่องมาจากความเสื่อมสภาพของอาคาร โดยเฉพาะถ้ารัฐบาลมีการทะนุบำรุงส่งเสริมในด้านถนนหนทาง และสาธารณูปโภคให้เป็นระบบที่ดี ย่อมเป็นการเปิดโอกาสให้กับเจ้าของที่ดินและนักลงทุนหากำไรจากการพัฒนาพื้นที่ตามมาด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งแปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่มีความเป็นไปได้มากในด้านการก่อสร้างอาคารทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่

จากลักษณะ ๔ ประการดังกล่าว แสดงให้เห็นการใช้ที่ดินที่ยังไม่มีประสิทธิภาพเต็มที่ ในพื้นที่ส่วนหนึ่งของเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร ในขณะที่บริเวณชานเมืองได้มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมมากขึ้นทุกที นโยบายระดับชาติจึงมุ่งที่จะยับยั้งการขยายตัวของเมืองด้วยการกำหนดพื้นที่สีเขียว (green belt) หรือบริเวณเกษตรกรรมล้อมรอบพื้นที่เมืองในปัจจุบัน จึงต้องหันมาให้ความสำคัญกับการปรับปรุงฟื้นฟู (redevelopment) การใช้ที่ดินในเขตเมืองให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเห็นได้ว่า พื้นที่ที่ศึกษาเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมอย่างยิ่ง ต่อการปรับปรุงฟื้นฟูการใช้ที่ดินเพื่อสนับสนุนนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้เพราะยังมีการปลูกสร้างอาคารไม่หนาแน่นมาก และมีการใช้ที่ดินอย่างเบาบางกระจุกกระจาย เมื่อเปรียบเทียบกับเขตชั้นในเขตอื่น ๆ โดยการพิจารณาจากพื้นที่ว่าง ความหนาแน่นชุมชนรวม (Gross community) ร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ลักษณะทางกายภาพของอาคารและขนาดแปลงที่ดิน นอกจากนั้นยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เพราะมีการคมนาคมสะดวก ใกล้ศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นที่ยอมรับของแหล่งงานและกิจกรรมหลายประเภท ใกล้โครงข่ายสาธารณูปโภค (Infra. structure) ขนาดใหญ่ มีโอกาสที่จะรองรับการขยายตัวของประชากรและการใช้ที่ดินได้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งมาตรการที่จะชกนําให้เกิดการพัฒนานั้น เล็งเห็นว่า การส่งเสริมในด้านระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อม เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง

๔.๑.๒ ระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค

๔.๑.๒.๑ โครงข่ายของถนนในพื้นที่ (แผนที่ ๔.๖)

ประกอบด้วยถนนตากสินตัดใหม่ เป็นถนนสายประธานตัดผ่านตอนกลางของพื้นที่ เชื่อมโยงระหว่างสะพานตากสินกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเดิม มีความยาว ๑,๕๐๐ เมตร และมีเขตทางกว้าง ๕๐ เมตร ตอนกลางของถนนมีเกาะกลางสำหรับปลูกต้นไม้และวางระบบสาธารณูปโภค



ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

ถนนเจริญกรุง

คลองวัดทองแดง

41.20 ม.

4.00 ม.

ซอย สารบุรี 3

5.60 ม.

ซอย ราษฎร์ร่วมเจริญ

31.70 ม.

ซอย เจริญราษฎร์

แม่น้ำเจ้าพระยา

80.00 ม. ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสินตัดใหม่

4.00 ม.

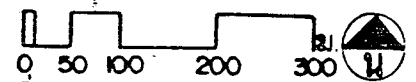
ซอย สารบุรี 3 ตัดใหม่

4.00 ม.

คลองบางไม้

แผนที่ 4.6 แสดงโครงข่ายของถนนในพื้นที่ และความกว้างของเขตทาง

คลองบางลำบัว



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

๒๖๓

สองข้างของเกาะจะเป็นถนนกว้างข้างละ ๑๓.๓๐ เมตร แบ่งเป็น ๓ ช่องจราจร ถัดไปเป็น ถนนสายรอง (Service Lane) กว้างข้างละ ๖.๕๐ เมตร แบ่งเป็น ๒ ช่องจราจร ซึ่ง กำหนดให้รถวิ่งทางเดียวริมเขตทางเป็นทางเท้ากว้างข้างละ ๕.๓๐ เมตร บริเวณตอนกลาง ของถนนสายนี้ในอนาคตจะเป็นเส้นทางรถรางไฟฟ้าของการทางพิเศษ ซึ่งได้มีการออกแบบกำหนด สถานีขึ้นลงไว้บนถนนสายนี้ ๒ จุด บริเวณเชิงสะพานตากสิน ๑ จุด และตอนกลางของถนนตาก-สินตัดใหม่อีก ๑ จุด กับมีสถานีร่วมตรงบริเวณจุดตัดของถนนตากสินตัดใหม่กับถนนตากสินเดิมอีก ๑ จุด

ทางด้านทิศตะวันออก มีถนนเจริญนครเป็นถนนสายรองขนานแม่น้ำเจ้าพระยา เชื่อม โยงระหว่างถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและถนนลาดหญ้ากับถนนราชมรรค์ มีความกว้างของผิวจราจร ๒๐.๐๐ เมตร และมีทางเท้าข้างละประมาณ ๖.๐๐ เมตร

ทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันตก ติดต่อกับย่านการค้าวงเวียนใหญ่ มีถนนสายสำคัญ ๒ สาย คือ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ซึ่งเป็นถนนสายประธานสายหนึ่งของฝั่งธนบุรี มีเขตทางกว้าง ๔๑.๒๐ เมตร ประกอบด้วยผิวจราจรกว้างข้างละ ๑๓.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ ๕.๕๐ เมตร อีกสายหนึ่งคือถนนเจริญรุด ที่อยู่ทางทิศเหนือ เชื่อมโยงระหว่างถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณวงเวียนใหญ่กับถนนเจริญนคร มีผิวจราจรกว้าง ๕.๐๐ เมตร ทางเท้าข้างละ ๓.๐๐ เมตร และ ๕.๐๐ เมตร

ถนนสายต่าง ๆ ดังกล่าวมานี้เป็นถนนสายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ นอกจากนั้นจะเป็น เพียงตรอกซอยขนาดเล็กที่ทำหน้าที่เชื่อมโยงพื้นที่ชุมชนเข้าด้วยกัน ได้แก่ ซอยสารภี ๓ เดิม ซึ่ง ถูกถนนตากสินตัดใหม่ตัดผ่าน มีความกว้างของผิวจราจร ๔.๐๐ เมตร เป็นซอยที่เชื่อมโยงระหว่าง ถนนตากสินตัดใหม่กับบริเวณวงเวียนใหญ่ ซอยสารภี ๓ ตัดใหม่แยกจากซอยสารภี ๓ เดิม ในแขวง บางลำภูล่าง และซอยราษฎร์ร่วมเจริญซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนเจริญนครกับซอยสารภี ๓ เป็นซอย ที่มีผิวจราจรกว้าง ๕.๖๐ เมตร เส้นทางสาธารณะนอกเหนือจากนี้ มักจะเป็นทางเดินและตรอก ซอยแคบ ๆ เป็นส่วนมาก

๔.๑.๒.๒ สาธารณูปโภค

ก. ท่อระบายน้ำ ถนนในเขตคลองสานที่มีท่อระบายน้ำ (แผนที่ ๒.๓๐) ได้แก่ ถนนสายประธาน ถนนสายรองและตรอกซอยที่สำคัญ เช่น ซอยสารภี ๓ และซอยราษฎร์ร่วมเจริญ ส่วนตรอกซอยขนาดเล็กมักจะไม่มีการระบายน้ำ ทำให้ประชาชนที่อยู่ติดจากถนนเข้าไปประสบกับปัญหาในด้านการระบายน้ำฝนและน้ำทิ้งจากอาคารบ้านเรือนเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในกรณีที่มีท่อระบายน้ำขนาดใหญ่อุดตันขาดการดูแล คุคลองต่าง ๆ เกิดการตื่นเขิน อันเนื่องมาจากการทิ้งขยะและมีการปลูกสร้างอาคารรุกล้ำ การที่เขตนี้ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาทำให้สามารถระบายน้ำได้เร็วในพื้นที่ที่อยู่ติดแม่น้ำ แต่ก็ยังมีปัญหาในเรื่องน้ำขังในบริเวณพักอาศัยหลายแห่ง ซึ่งเป็นที่ลุ่มไม่มีการถมดิน

ข. น้ำประปา ในบริเวณที่ไม่มีปัญหาในเรื่องการให้บริการน้ำประปา เพราะเขตคลองสานอยู่ใกล้กับโรงสูบน้ำจ่ายน้ำท่าพระ ซึ่งสะดวกต่อการให้บริการประปา

ค. ไฟฟ้า ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการให้บริการไฟฟ้าในพื้นที่นี้ เพราะสถานีย่อยบางกอกน้อยสามารถที่จะจ่ายไฟให้ได้ตามความต้องการของผู้ใช้ที่เพิ่มขึ้น แต่ยังมีปัญหาในด้านไฟส่องสว่างตามถนนหนทาง ที่ทางสาธารณะบางแห่งยังขาดแคลนหรือมีสภาพชำรุดทรุดโทรม ทำให้ขาดความปลอดภัยในเวลากลางคืน

ง. โทรศัพท์ การให้บริการโทรศัพท์ขึ้นอยู่กับจำนวน เลขหมายสำรองและคู่สาย ซึ่งปรากฏว่าเขตคลองสานอยู่ในเขตของชุมสายธนบุรีซึ่งยังมี เลขหมายสำรองและคู่สาย เหลืออยู่มาก

๕.๑.๒.๓ ข้อสรุปเสนอแนะ เกี่ยวกับระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค

สภาพของพื้นที่ตอนกลาง เขตคลองสาน ก่อนที่จะมีโครงการถนนและสะพานตากสิน เป็นบริเวณที่มีระบบถนนและสาธารณูปโภคเข้าถึงน้อยกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ในแขวงสมเด็จพระยาและแขวงคลองสาน ซึ่งมีระบบถนนและสาธารณูปโภคเป็นโครงข่ายที่ค่อนข้างสมบูรณ์กว่า จึงมีความหนาแน่นของการปลูกสร้างอาคารสูง ในขณะที่ตอนกลางของพื้นที่ในหลายบริเวณยังมีการใช้ที่ดินอย่างเบาบาง กระจัดกระจายและมีที่ว่างหลงเหลืออยู่ เป็นเพราะระบบถนนและสาธารณูปโภคยังไม่เอื้ออำนวยนั่นเอง บริเวณที่มีการปลูกสร้างอาคารในปัจจุบัน จึงได้แก่ บริเวณริมถนนตรอกซอยสำคัญ ๆ เป็นต้นว่า ถนนเจริญนคร ซอยราษฎร์ร่วมเจริญ ซอยสารภี ๓ ถนนตากสินเดิม และถนนเจริญรัถบริเวณวงเวียนใหญ่ โดยถนนสายสำคัญจะล้อมอยู่ด้านนอก และมีตรอกซอยทางเดินขนาดเล็กเชื่อมโยงอยู่อย่างไม่เป็นระบบ

โครงการถนนและสะพานตากสินที่เกิดขึ้นในระยะหลัง นอกจากจะทำให้เขตคลองสานมีการคมนาคมติดต่อกับฝั่งพระนครให้สะดวกแล้ว ยังเป็นการ เปิดพื้นที่ตอนกลางของ เขตให้มีโอกาสที่จะพัฒนาเพราะมีถนนสายประธาน เข้าถึง จึงน่าที่จะพิจารณาว่า เส้นทางคมนาคมสายนี้จะมีผลเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่นี้เพียงไร

สภาพปัจจุบันของระบบคมนาคมขนส่ง บริเวณวงเวียนใหญ่ เป็นบริเวณที่มีปัญหาในด้านการจราจรมากที่สุด เพราะ เป็นจุดเชื่อมต่อของถนนหลายสาย เป็น จุดเปลี่ยน เส้นทางเดินรถ (Interchange) และยังเป็นย่านการค้าที่มีผู้มาใช้บริการ เป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ทำให้มีปัญหาในด้านความต้องการที่จอดรถเพิ่มมากขึ้นด้วย ชุมชนที่อยู่อาศัยในซอยราษฎร์ร่วมเจริญ ตลอดจนถึงพื้นที่อยู่ทางใต้ของถนนตากสินตัดใหม่ จะติดต่อกับบริเวณวงเวียนใหญ่ มักจะใช้ซอยสารภี ๓ เป็นทางออกไปยังถนนเจริญรัต ทำให้การจราจรในช่วงถนนเจริญรัตใกล้กับวงเวียนใหญ่คับคั่งมากขึ้น ส่วนถนนเจริญนครไม่มีปัญหาในด้านจราจร สำหรับถนนตากสินตัดใหม่นั้น ตามวัตถุประสงค์ของกรมโยธาธิการ ต้องการให้เป็นทางผ่านของยวดยาน (Through traffic) อย่างรวดเร็ว ระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี ซึ่งไม่ประสงค์จะให้มีการจอดขอยมากเชื่อมต่อมากนัก ดังนั้นสภาพปัจจุบันของถนนสายนี้จึงมีลักษณะเป็นทางผ่าน ไม่เอื้ออำนวยประโยชน์แก่ประชากรที่อยู่อาศัย ๒ ข้างถนนเท่าที่ควร

ดังนั้นจึง เห็นว่า ถ้าประสงค์จะปรับปรุงฟื้นฟูเขตคลองสานให้มีการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มจำนวนประชากรในพื้นที่มากขึ้นด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ย่อมมีความต้องการสูงขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในเรื่องการระบายน้ำในบริเวณชุมชน ซึ่งกำลังเป็นปัญหาในปัจจุบัน จะเห็นว่า ช่องกลางของถนนตากสินตัดใหม่ได้มีการออกแบบจัดเตรียมไว้เพื่อเป็นที่วางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ การส่งเสริมระบบถนนและสาธารณูปโภคจำเป็นจะต้องสัมพันธ์กับนโยบายการใช้ที่ดิน ซึ่งถ้ารัฐมีนโยบายการใช้ที่ดินและโครงสร้างประชากรที่แน่นอน จะทำให้หน่วยงานที่รับผิดชอบในด้านสาธารณูปโภค สามารถที่จะดำเนินการจัดเตรียมระบบต่าง ๆ เหล่านี้ได้เพียงพอกับจำนวนประชากรในอนาคต รวมถึงการรองรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ที่นอกเหนือไปจากการพักอาศัย สิ่งเหล่านี้เป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง โดยจะต้องมีการวางแผนโครงข่ายอย่างมีระบบและมีขนาดที่ได้มาตรฐาน

โครงข่ายถนนและสาธารณูปโภคที่จะมีการส่งเสริม จะต้องมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับ

เส้นทางคมนาคมขนส่งมวลชนสายประธาน และ เชื้ออำนวยการที่ข้างเคียง การปรับปรุงฟื้นฟูโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) จะเป็นการกระตุ้นให้พื้นที่ต่าง ๆ เกิดการตื่นตัวในการพัฒนา ซึ่งควรพยายามส่งเสริมให้เกิดการใช้ที่ดินที่มีคุณค่าเป็นกลุ่มก้อน (mass) มิใช่มีลักษณะเป็นแนวยาว (ribbon) หรือกระจุกกระจาย (sprawl) เช่นเดียวกับการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาในรูปแบบที่น่าสนใจ (attractive) เกิดขึ้น มิใช่มีแต่อาคารประเภทตึกแถวเกิดขึ้นทั่วไป โดยเฉพาะถนนตากสินตัดใหม่เป็นถนนสายประธานที่มีความสง่างาม เพราะมีขนาดความกว้างของเขตทางถึง ๘๐.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนขนาดใหญ่สำหรับปลูกต้นไม้ให้ความร่มรื่น ซึ่งในอนาคตจะมีรางไฟฟ้าขนส่งมวลชนตัดผ่านอีกด้วย การพัฒนาพื้นที่สองข้างถนนควรจะทำให้ความสนใจเป็นพิเศษเพื่อภูมิทัศน์ของเมือง (urban landscape) และเพื่อให้เขตคลองสานกลายเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าตามศักยภาพ ก่อให้เกิดแรงจูงใจต่อการลงทุนพัฒนาทางด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น

๕.๑.๓ สภาพแวดล้อม

สภาพพื้นฐานของเขตคลองสาน เป็นย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้น้อย เสียเป็นส่วนมาก มิใช่ย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้สูงหรือย่านธุรกิจ และตอนกลางของพื้นที่เป็นบริเวณที่มีการพัฒนาในด้านอาคารสิ่งก่อสร้างน้อยมาก กลายสภาพจากพื้นที่สวนมา เป็นพื้นที่เมือง และยังมีพื้นที่สวนรกร้างว่างเปล่าหลงเหลืออยู่บ้าง ปัญหาสภาพแวดล้อมมีดังต่อไปนี้

๕.๑.๓.๑ ความเสื่อมโทรมของพื้นที่

จากการที่เขตนี้ เป็นย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้น้อย ซึ่งมักจะมีการเช่าที่ดินปลูกสร้างที่พักอาศัยอยู่รวมกัน อาคารพักอาศัยจำนวนมากที่ปลูกสร้างขึ้นอย่างง่าย ๆ บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่มีจะเป็นบ้านไม้ ซึ่งจำนวนไม่น้อยมีสภาพเก่าทรุดโทรมและปลูกอยู่รวมกันอย่างแออัด โดยเฉพาะชุมชนบริเวณซอยสารภี ๓ ตามแนวคลองบางลำไย เป็นบริเวณหนึ่งที่มีการเคหะแห่งชาติกำลังให้ความสนใจอยู่ในขณะนี้ และชุมชนในบริเวณซอยราษฎร์ร่วมเจริญ เช่นเดียวกับอาคารประเภทตึกแถวที่จะมีสภาพปานกลางและเก่าทรุดโทรม อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ยังมีน้อยมาก (แผนที่ ๔.๕) ประกอบกับการปลูกสร้างอาคารขาดความเป็นระเบียบ ขาดงบประมาณและการเอาใจใส่จากรัฐ ถนนและทางสาธารณะในบริเวณชุมชนจึงไม่ได้มาตรฐาน แคบและทรุดโทรม การปลูกสร้างอาคารชิดติดกัน เป็นบ่อเกิดแห่งอัคคีภัยได้โดยง่าย มีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหลายแห่งกลายสภาพเป็นที่ทิ้งขยะ

เพราะรถขยะ เข้าไม่ถึง ลักษณะทางกายภาพที่ปรากฏ จึงมีความเสื่อมโทรมเกิดขึ้นทั่วไป

๕.๑.๓.๒ น้ำท่วมและการระบายน้ำ

พื้นที่ตอนกลางของเขตคลองสานโดยทั่วไป เป็นพื้นที่ราบลุ่ม ซึ่งประชากรส่วนใหญ่มีการปลูกสร้างอาคารบนพื้นที่ที่มิได้มีการถมดินและ เขตคลองสานอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมักประสบกับปัญหาน้ำท่วมในเวลาที่แม่น้ำขึ้นมาก ซึ่งสำนักงานการระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร ได้แก้ไขปัญหาชั่วคราวด้วยการใช้กระสอบทรายอุดตามจุดต่าง ๆ ตามแนวถนนเจริญนคร และใช้สูบลูบน้ำจากพื้นดินลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อช่วยในการระบายน้ำ ซึ่งต้องเสียเวลา ค่าใช้จ่าย และถือเป็นเพียงการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า

ส่วนการระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากอาคารบ้านเรือน ได้อาศัยท่อระบายน้ำ คลอง และทางระบายน้ำสาธารณะ ซึ่งในปัจจุบันมีปัญหาเพราะถนนและท่อระบายน้ำมีน้อยไม่สมมูลย์กับพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างอาคาร ทำให้มีปัญหาน้ำเน่าขังในบริเวณชุมชนหลายแห่ง

๕.๑.๓.๓ การตื่นเขินของคลองธรรมชาติ

ในพื้นที่ที่ศึกษามีคลองธรรมชาติอยู่ ๔ คลองด้วยกัน คือ คลองวัดทองเพ็ญ คลองตันไทร คลองบางลำภูล่าง และคลองบางไผ่ไก่ ปัจจุบันคลองทั้ง ๔ มีสภาพแคบและตื่นเขิน น้ำในคลองเน่าเสียใช้ประโยชน์มิได้ เนื่องจากมีการปลูกสร้างอาคารรุกล้ำ การทิ้งขยะลงในคลอง ทำให้น้ำในคลองไม่สามารถไหลออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยาได้โดยสะดวกแม้ว่าจะเชื่อมต่อกันได้โดยตรง นอกจากนั้นคลองตันไทรยังถูกถมไปบางส่วนเพื่อสร้างถนนตากสินตัดใหม่

๕.๑.๓.๔ การกำจัดขยะ

ในบริเวณนี้มีปัญหาในเรื่องการกำจัดขยะอยู่หลายพื้นที่ โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นชุมชนแออัดอยู่ลึกจากแนวถนนเข้าไป ที่มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นตามตรอกซอยขนาดเล็กที่รถเก็บขยะของรัฐเข้าไม่ถึง จึงมีการทิ้งขยะกันกระจัดกระจายทั่วไป เช่น ตามที่ว่างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ร่องสวนลำคลอง เมื่อมีน้ำท่วมถึงทำให้เกิดการเน่าเสียและมีกลิ่น เป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนใกล้เคียง

ส่วนปัญหาสภาพแวดล้อมที่มาจากเสียงจราจรรบกวนยังมีไม่มากนัก เนื่องจากเขตนี้ยัง

นับว่ามีการจราจรไม่พลุกพล่าน นอกจากบริเวณวงเวียนใหญ่และพื้นที่ริมถนนโดยทั่วไป มีปัญหาบ้างในเรื่องเสียงจากกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม

ข้อดีในย่านสภาพแวดล้อมของบริเวณนี้คือ มีพื้นที่ด้านหนึ่งติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่โล่ง (open space) มีทัศนียภาพที่สวยงามตามธรรมชาติ

๕.๑.๓.๕ ข้อสรุปเสนอแนะเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม

การที่เขตคลองสานเป็นย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้ต่ำ ลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคาร จึงมีความแตกต่างไปจากย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้สูงหรือย่านธุรกิจ เพราะอาคารส่วนใหญ่ในบริเวณนี้จะเป็นอาคารไม้เสียเป็นส่วนใหญ่ การขาดแคลนระบบถนนพร้อมสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน นอกจากจะทำให้การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเป็นไปอย่างกระจัดกระจาย ขาดความเป็นระเบียบแล้ว ยังมีผลทำให้ที่ดินหลายบริเวณไม่มีโอกาสที่จะพัฒนา เป็นที่เข้าอยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้ต่ำ ซึ่งอยู่รวมกันอย่างแออัด สิ่งที่เกิดตามมาก็คือ ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม มีปัญหาในเรื่องการคมนาคม การระบายน้ำ การกำจัดขยะ ภัยจากอัคคีภัย ขาดแคลนพื้นที่ว่างเพื่อภูมิทัศน์และการพักผ่อนหย่อนใจ นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสุขภาพและอนามัยตามมาอีกด้วย

การยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรให้สูงขึ้นได้ประการหนึ่ง เห็นควรที่รัฐจะต้องให้ความสนใจเกี่ยวกับระบบถนนและสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน โดยการศึกษาและวางระบบให้เหมาะสม เพื่อให้ชุมชนมีการพัฒนาที่ดินอย่างเป็นระเบียบ ในขณะที่เดียวกันรัฐก็สามารถที่จะให้บริการในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ การป้องกันอัคคีภัย รวมทั้งการกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูลได้ทั่วถึง แม้ว่าจะเป็นย่านชุมชนที่มีรายได้ต่ำ เมื่อมีความเป็นระเบียบและความสะอาดเกิดขึ้น ย่อมจะทำให้สภาพแวดล้อมทั่วไปน่าอยู่อาศัยมากขึ้น

ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมอีกประการหนึ่งก็คือ การที่ระบบอุทกคลองถูกทำลาย เพราะมีอาคารสิ่งก่อสร้างรุกล้ำ ถูกถมทำให้ดินเขิน หรือความมั่งง่ายของประชาชนทิ้งขยะลงคลอง ประโยชน์ของคลองที่ช่วยในการระบายน้ำต้องสูญเสียไป จำเป็นจะต้องมีมาตรการในการแก้ไขปัญหาล้ำนี้ ด้วยการขุดลอกคลอง และห้ามมิให้มีการปลูกสร้างอาคารรุกล้ำแนวคลองซึ่งเป็นที่สาธารณะอย่างเด็ดขาด จัดทำท่อลอดถนนเพื่อให้คลองคงสภาพเดิม สามารถเชื่อมถึงกันและระบายลงสู่แม่น้ำ

เจ้าพระยาได้สะดวก

นอกจากความเป็นระเบียบของถนนหนทางและระบบการกำจัดของเสียจากอาคารบ้านเรือน จะช่วยในเรื่องสภาพแวดล้อมของเมืองแล้ว สิ่งที่จะขาดเสียมิได้ก็คือ การสนับสนุนให้มีสภาพทางธรรมชาติในเขตเมือง ได้แก่ การจัดให้มีที่โล่งที่ว่างหรือสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ การปลูกต้นไม้ริมถนน หรือที่โล่งริมแม่น้ำ จะเป็นวิธีการหนึ่งที่ทำให้ภูมิทัศน์ในบริเวณนี้สวยงามและน่าอยู่มากขึ้น

ดังนั้นถ้ามีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในเขตนี้ให้ดีขึ้นแล้วมีคุณค่าที่น่าสนใจมากขึ้น คาดว่าจะมีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นตามไปด้วย กิจกรรมต่าง ๆ บนพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามกลไกทางเศรษฐกิจ บริเวณที่มีความเสื่อมโทรมก็จะมีการเปลี่ยนแปลง เป็นกิจกรรมใหม่ที่คุ้มค่างับราคาที่ดินมากขึ้น แต่อย่างไรก็ดี ควรจะเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีการวางแผนรองรับไว้ล่วงหน้า

ลักษณะทางกายภาพ โครงข่ายการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม ตลอดจนข้อสรุปและ เสนอแนะดังกล่าว เป็นปัจจัยเบื้องต้นที่จะต้องคำนึงในการวางแผนการใช้ที่ดิน เพราะสิ่งที่จะหลีกเลี่ยงมิได้ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ใด ๆ ก็คือ ความเข้าใจถึงโครงสร้างต่าง ๆ ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ปัญหาที่ต้องปรับปรุงแก้ไข และแนวทางที่จะแก้ไขปัญหานั้น ๆ และเพื่อให้แผนที่วางไว้ได้บรรลุผลตามจุดมุ่งหมาย เป็นขบวนการต่อเนื่องคือสามารถนำไปปฏิบัติได้ โดยทั่วไปจำเป็นจะต้องมีผังปฏิบัติการ (Action Area Plan) พร้อมข้อกำหนด สำหรับใช้บังคับและชี้แนะแนวทางการพัฒนาให้เป็นไปตามรูปแบบที่ต้องการ ซึ่งแผนผังดังกล่าวจะประกอบด้วยวัตถุประสงค์ นโยบายหลัก ข้อกำหนด มาตรการที่สำคัญรวมทั้งวิธีดำเนินการไว้อย่างชัดเจน และจะยึดถือปฏิบัติตามหลักการที่กำหนดไว้

๕.๒ การกำหนดวัตถุประสงค์หลักของการวางแผนพัฒนา

เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่บริเวณริมถนนตากสินตัดใหม่ เป็นไปตามนโยบายหลักของการพัฒนาพื้นที่เขตคลองสานตามที่ได้กำหนดไว้เบื้องต้น เห็นควรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ดังนี้

๑. เพื่อเสนอแนะรูปแบบและประเภทการใช้ที่ดินในพื้นที่ซึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของ เขตคลองสาน

ให้เหมาะสม มีความสัมพันธ์กันในแต่ละบริเวณ เพื่อลดปัญหาความแออัดรื้อนราคาอสังหาริมทรัพย์และกัน และมีการใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสมที่สุดสำหรับพื้นที่นั้น ๆ เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม

๒. เพื่อปรับปรุงฟื้นฟูการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นในการรองรับการขยายตัวของประชากรกรุงเทพมหานคร และการขยายตัวของกิจกรรมอันเกี่ยวเนื่องกับประชากรใน อนาคต โดยจะคำนึงถึงการใช้น้ำอย่างเหมาะสม ไม่เกิดความแออัด (overcrowding) จนเกินไป

๓. เพื่ออนุรักษ์ ปรับปรุงและส่งเสริมพื้นที่เพื่อการพักอาศัยในเมือง ที่มีบริการ ชุมชนสมบูรณ์แบบ (New-Town-In-Town) กล่าวคือ เป็นบริเวณพักอาศัยที่ได้มาตรฐานมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ อำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอและมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การ พักอาศัยใน เขตเมืองชั้นใน

๔. เพื่อจัดระบบคมนาคมขนส่งให้มีความสะดวกคล่องตัวในการติดต่อระหว่าง ย่านต่าง ๆ แก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดและการขาดแคลนที่จอดรถ ตลอดจนความสัมพันธ์ระหว่าง ระบบคมนาคมขนส่งแต่ละประเภท ทั้งนี้เพื่อความสะดวกรวดเร็ว ปลอดภัย และลดค่าใช้จ่ายในการ เดินทาง

๕. เพื่อจัดระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นระบบที่สัมพันธ์กับการคมนาคมขนส่ง และการใช้ที่ดิน แก้ไขปัญหาทางด้านนิเวศวิทยาและสภาพแวดล้อม

๖. เพื่อส่งเสริมและอนุรักษ์โบราณสถาน ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมและประเพณี ให้มีการปลูกสร้างอาคารรุกล้ำทำลายและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมที่สวยงาม เพื่อให้คงอยู่ เป็นเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานครสืบต่อไป

๗. เพื่อส่งเสริมให้มีที่โล่งที่ว่างเพื่อนันทนาการและภูมิทัศน์ อันจะเป็นการสร้าง สรรสภาพแวดล้อมที่สวยงามให้กับกรุงเทพมหานคร และการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชน

๔.๓ การกำหนดนโยบายหลักในการพัฒนา

เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นไปอย่างสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ จึงกำหนด นโยบายหลักในการพัฒนาไว้ ๓ ด้านด้วยกันคือ

๕.๓.๑ นโยบายในด้านการใช้ที่ดิน

๕.๓.๒ นโยบายในด้านการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค

๕.๓.๓ นโยบายในด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน ธรรมชาติและสภาพแวดล้อม

๕.๓.๑ นโยบายในด้านการใช้ที่ดิน (Land Use Policies)

นโยบายหลักของการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ จะ เป็นไปในรูปแบบที่สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๕ และสัมพันธ์กับผังเมืองรวม ซึ่งสำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้ดำเนินการวางและจัดทำซึ่งได้กำหนดให้เขตคลองสานเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาระดับสูง หรือเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น และพาณิชย์กรรมไม่ย้งบางส่วนเพราะอยู่ใกล้กับบริเวณเขตชั้นในและย่านธุรกิจการค้ากลางเมือง รวมถึงบริการสาธารณะอื่น ๆ และเส้นทางขนส่งมวลชนสายหลัก โดยให้คงการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยไว้เป็นส่วนใหญ่ แนวทางการพัฒนาเขตคลองสานโดยส่วนรวมจะเป็นไปในลักษณะของการปรับปรุงพื้นที่ ให้เป็นชุมชนที่มีบริการสมบูรณ์แบบ กล่าวคือ จะส่งเสริมให้มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ให้สามารถอำนวยความสะดวกแก่ประชากร ที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นในอนาคตได้อย่างเพียงพอ

ดังนั้น การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินของบริเวณนี้ จึงยึดถือนโยบายหลักเบื้องต้นเป็นสำคัญ และแนวทางที่เหมาะสมจากการวิเคราะห์ซึ่งสรุปเป็นหลักการไว้ดังนี้

๑. รูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนตากสินตัดใหม่ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลัก (Mass Transportation System) จะเป็นการพัฒนาที่มีความหนาแน่นสูง (high density development) ที่เป็นการผสมผสานระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดความสอดคล้องระหว่างรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองและการลงทุนพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง ที่ควรได้รับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจอย่างคุ้มค่า ซึ่งรูปแบบการใช้ที่ดินโดยส่วนรวม จะเป็นไปในลักษณะของการใช้ที่ดินแบบผสม (mixed use) อันเป็นลักษณะที่เหมาะสมสำหรับเขตชั้นใน เพราะไม่สามารถจะแบ่งแยกกิจกรรมแต่ละประเภท ออกเป็นย่านได้อย่างเด็ดขาดจากกัน แต่ทั้งนี้จะมีข้อกำหนดเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะทางกายภาพของอาคาร เกี่ยวกับประเภทของกิจกรรมที่ห้ามปลูกสร้างหรืออนุญาตให้ปลูกได้ ในแต่ละย่านการใช้ที่ดินที่กำหนดขึ้นไว้ในแผนผัง

๒. ส่งเสริมให้มีการใช้ที่ดินตามศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ ซึ่งจะกำหนดจาก

ความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ในด้านทำเลที่ตั้ง ราคาที่ดินการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค ตลอดจนสภาพแวดล้อม

๓. การกำหนดที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท จะคำนึงถึงความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับกิจกรรมประเภทอื่น เพื่อลดความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างประเภทกัน

๔. จัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะอย่างเพียงพอทั่วถึง เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรได้สูงขึ้นในอนาคต

๕. การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินจะคำนึงถึงการยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ความเป็นไปได้ของทรัพยากรที่ดินและมาตรฐานการใช้ที่ดินซึ่งได้กำหนดไว้โดยหน่วยงานทางผังเมือง

๖. สร้างสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่สวยงามแก่ชุมชน เพื่อประโยชน์ในด้านภูมิทัศน์ การพักผ่อนหย่อนใจ และการใช้ทรัพยากรทางธรรมชาติอย่างมีคุณค่า

นโยบายการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภทกิจกรรม

พาณิชย์กรรม

๑. บริเวณที่จะกำหนดเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญของเขต จะได้แก่พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ซึ่งพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ระบบการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค ระบบขนส่งมวลชนและปัจจัยทางเศรษฐกิจ

๒. พาณิชยกรรมอยู่ในชุมชน เช่น ร้านขายของเบ็ดเตล็ดหรือการบริการบางประเภทที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน ให้แทรกอยู่ได้ในบริเวณพักอาศัย ในระยะทางที่สามารถเดินมาถึงได้สะดวก

๓. จัดระเบียบการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรม ให้มีการพัฒนาแบบเป็นกลุ่มอาคารภายในย่านที่กำหนด โดยมีการจัดผังบริเวณ หลีกเลี่ยงการพัฒนาแบบเป็นแนวยาว ๒ ข้างถนน (Ribbon Development) ทั้งนี้หมายถึง การจัดผังระบบการสัญจร ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จอดรถ และการควบคุมลักษณะทางกายภาพบางประการ เช่น การกำหนดที่เว้นว่าง ความสูง

ของอาคาร ระยะถอยร่นจากแนวถนน เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ไม่แออัดหนาแน่น มีที่เว้นว่างและมีลักษณะทางกายภาพของอาคารก่อให้เกิดภูมิทัศน์ที่ตื่นเต้นเร้าใจ (Attractive) ในเมือง

๔. ประสิทธิภาพการใช้ที่ดินในบริเวณย่านพาณิชย์กรรม จะให้เป็นไปตามมาตรฐานที่หน่วยงานทางผังเมืองของรัฐเป็นผู้กำหนด เกี่ยวกับอัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดแปลงที่ดิน (F.A.R.) และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.)

พักอาศัย

๑. จัดพื้นที่สำหรับพัฒนา เป็นย่านพักอาศัยให้เหมาะสมกับประชากรในปัจจุบัน และอนาคตโดยพื้นที่ที่จะกำหนดไว้เพื่อการพักอาศัยจะได้แก่ บริเวณที่มีลักษณะโปร่ง ร่มรื่น เยียบสงบ ปลอดภัยจากกิจกรรมบางประเภทที่นำมาซึ่งสิ่งรบกวน ความเดือดร้อนรำคาญ อันตรายร้ายแรง การจราจรพลุกพล่าน มลภาวะ เป็นพิษ ควรเป็นพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมเหมาะสมแก่การพักอาศัย ซึ่งเห็นควรส่งเสริมในพื้นที่ต่อไปนี้คือ

- บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- บริเวณที่อยู่ลึกจากเส้นทางคมนาคมสายประธาน
- บริเวณพาณิชย์กรรมบางจุด ซึ่งจะ เป็นรูปแบบของการใช้ที่ดินแบบผสม

๒. รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะ เป็นไปในลักษณะของย่านพักอาศัยความหนาแน่นสูง เนื่องจากเขตคลองสาน เป็น เขตชั้นใน โดยเห็นควรที่จะมีข้อกำหนดควบคุม เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณย่านพักอาศัยและข้อกำหนด เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร (Bulk Regulation) ได้แก่ ข้อกำหนดเกี่ยวกับความหนาแน่นประชากร ขนาดของอาคารที่สัมพันธ์กับพื้นที่ดินที่ว่างในแต่ละแปลงที่ดินหรือที่ว่างรืออาคาร รวมทั้งที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของชุมชน ซึ่งจะส่งผลให้ เป็นบริเวณพักอาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีสำหรับพักอาศัยได้ในเมือง

๓. ส่งเสริมให้มีการพัฒนารูปแบบอาคารพักอาศัยในลักษณะที่น่าสนใจ (attractive) อย่างเหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยการให้สินเชื่อและให้การจูงใจด้วยภาษีแก่บริษัท เอกชน เพื่อให้มีการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นใน เมืองจะ เป็นการช่วยลดปัญหาในด้าน การเดินทาง เข้ามาทำงาน

๔. ส่งเสริมพื้นที่พักอาศัยที่มีบริการชุมชนสมบูรณ์แบบ กล่าวคือ มีสัดส่วนของการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมบริการที่จำเป็นรวมอยู่ด้วย เช่น พานิชยกรรมย่อยในชุมชน โรงเรียน สถานอนามัย สาธารณูปโภค ที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น ซึ่งตามมาตรา ฐานของการเคหะแห่งชาติได้กำหนดอัตราส่วนการใช้ที่ดินในย่านพักอาศัยไว้ดังนี้

ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและที่จอดรถ	๖๐-๗๐ %
ถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่ง	๑๗-๒๒ %
พานิชยกรรม สวนสาธารณะ โรงเรียนและอื่น ๆ	๔-๑๔ %

๕. ปรับปรุงบริเวณชุมชนแออัด เพื่อช่วยยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น โดยจะพิจารณาความเหมาะสมในพื้นที่เดิม ทั้งนี้เพื่อมิให้เกิดความเดือดร้อนกับประชาชนรายได้น้อย ที่จะต้องอพยพออกไปไกลจากหน่วยงานในศูนย์กลางเมือง ซึ่งในด้านการดำเนินการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ต้องอาศัยความร่วมมือจากการ เคหะแห่งชาติ

๖. ส่งเสริมให้มีการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค ควบคู่กับการใช้ที่ดินอย่างถูกต้อง โดยมีการวางผังที่ดี เพื่อให้การพัฒนาบริเวณย่านพักอาศัยในเมืองเป็นไปอย่างมีคุณค่า ป้องกันมิให้ราคาที่ดินและอาคารเสื่อมลง อันจะเป็นผลทำให้การเก็บภาษีทรัพย์สินในบริเวณนั้นตกต่ำลงด้วย

อุตสาหกรรม

การอุตสาหกรรมจัด เป็นกิจกรรมที่มีปัญหามากกว่ากิจกรรมอื่น เพราะขบวนการผลิต การขนส่ง การกำจัดมลพิษและของเสีย อาจส่งผลกระทบต่อที่ไม่พึงพอใจ ก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือเป็นอันตรายโดยตรงต่อสุขภาพ และความปลอดภัยของประชาชน จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมไว้ดังนี้คือ

๑. อุตสาหกรรมที่จะตั้งอยู่ได้ต้อง เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก เบาหรืออุตสาหกรรมบริการ ตามประเภทที่กระทรวงอุตสาหกรรมและ เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นผู้กำหนด ซึ่งมีการประกอบกิจการ โดยไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือเป็นพิษ เป็นภัยต่อชุมชนและสภาพแวดล้อม

๒. สนับสนุนให้มีศูนย์อุตสาหกรรมบริการขึ้นในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางชุมชน เพื่อให้บริการแก่ประชาชน โดยการจัดสร้างขึ้นให้มีลักษณะสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และมาตรฐานกำหนดตาม

กฎหมาย ทั้งนี้ให้อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกระทรวงอุตสาหกรรม โดยประสานงานกับหน่วยราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง

สถาบันการศึกษา

๑. ในบริเวณพักอาศัย จะกำหนดให้มีโรงเรียนระดับประถมและมีอ้อมกระจายอยู่ทั่วไป โดยมีขอข่วยการให้บริการเป็นรศมีการเดินทางตามมาตรฐานของการ เคหะแห่งชาติ เพื่อให้เด็กเล็กได้มีโรงเรียนใกล้บ้าน ไม่ต้องเดินทางไปไกลข้าม เขต ช่วยลดปัญหาการจราจร
๒. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันการศึกษา จะกำหนดให้อยู่ในย่านพักอาศัยหรือย่านอื่นได้ ยกเว้นย่านพาณิชยกรรมเมือง ย่านอุตสาหกรรมบริการและบริเวณที่กำหนดไว้เพื่อภูมิทัศน์และนันทนาการโดยเฉพาะ
๓. กำหนดให้มีการวางแผนเกี่ยวกับเรื่องที่ตั้งของโรงเรียนโดยเฉพาะ ซึ่งจะเป็นหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ศาสนสถาน

บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นศาสนสถาน จะได้แก่ บริเวณที่เป็นที่ตั้งของศาสนสถานเดิมอยู่ในปัจจุบัน สำหรับนโยบายในอนาคตจะมีการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารโดยรอบ มิให้มีการประกอบกิจกรรมและการก่อสร้างอาคารที่ขัดกับวัฒนธรรมและทำลายภูมิทัศน์ กับส่งเสริมให้มีที่โล่งที่ว่างในบริเวณศาสนสถานแต่ละแห่ง

ภูมิทัศน์และนันทนาการ

๑. กำหนดพื้นที่ไว้เพื่อภูมิทัศน์และนันทนาการโดยเฉพาะ ซึ่งจะได้แก่ พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการส่งเสริมให้เป็นพื้นที่ว่างทางธรรมชาติในชุมชนเมือง กำหนดไว้ในบริเวณดังต่อไปนี้

- ริมแม่น้ำเจ้าพระยาและริมคลอง ซึ่งเป็นทรัพยากรทางธรรมชาติ
- บริเวณโบราณสถาน
- ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของชุมชนพักอาศัย

๒. ส่งเสริมสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติริมถนนสาธารณะ

๓. สนับสนุนให้มีการออกข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับ ที่เว้นว่าง ระยะเวลาจรของอาคารริมถนน ระยะห่างระหว่างอาคาร ตลอดจนการควบคุมให้มีการปฏิบัติตามเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งจะทำให้เกิดที่ว่าง เพื่อภูมิทัศน์และนันทนาการโดยทางอ้อม

๔.๓.๒ นโยบายในด้านการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค

ระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค เป็นโครงสร้างหลักที่สำคัญของชุมชน จำเป็นจะต้องได้รับการพัฒนาควบคู่กับการใช้ที่ดิน เนื่องจากเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนในการตั้งถิ่นฐาน อยู่อาศัยและประกอบอาชีพต่าง ๆ รวมถึงความสะดวกในการติดต่อจากย่านหนึ่งไปยังอีกย่านหนึ่ง นอกจากนี้ยังเป็นขอบเขตกำหนดรูปร่างการใช้ที่ดินให้แบ่งออกเป็นส่วนย่อย (blocks) หรือเป็นบริเวณ เป็นต้นว่า บริเวณพักอาศัย บริเวณพาณิชยกรรม บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ พื้นที่ที่มีระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคเข้าถึง ย่อมมีศักยภาพในการพัฒนาสูงกว่าพื้นที่อื่น เพราะจะเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมสำหรับการอยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมทุกประเภท

ปัญหาประการหนึ่งของพื้นที่บริเวณนี้ก็คือ ยังขาดแคลนระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคที่เป็นโครงข่ายสมบูรณ์ ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ ด้วยเหตุนี้จึงมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าหลงเหลืออยู่ การปล่อยให้มีการขยายตัวของ การตั้งถิ่นฐานตามยถากรรมจะมีผลทำให้เกิดความแออัดหนาแน่น ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและถูกสุขลักษณะที่ดี เกิดปัญหาการจราจรติดขัด การใช้พื้นที่อย่างไม่มีคุณค่าและปัญหาทางผังเมืองด้านอื่น ๆ จึงได้กำหนดนโยบายที่สำคัญด้านการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค เพื่อให้เป็นพื้นฐานสำหรับการปรับปรุงฟื้นฟู ซึ่งมีหลักการดังนี้คือ

๑. 1. ริเริ่มและส่งเสริมให้มีการวางผังและตัดถนนขึ้น เป็นโครงข่าย เชื่อมต่อกันอย่างสมบูรณ์ทั่วทั้งพื้นที่ เพื่อเปิดโอกาสให้พื้นที่ต่าง ๆ ได้รับการพัฒนามีคุณค่าขึ้น ช่วยรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ทั้งนี้จะพิจารณารูปแบบของโครงข่ายที่เหมาะสม ต่อเนื่องกับระบบถนนในชุมชนเดิมหรือตามแนวเดิมซึ่งเป็นทางสาธารณะอยู่แล้ว รวมถึงการซ่อมแซมปรับปรุงผิวจราจรสำหรับถนนในปัจจุบันที่มีสภาพชำรุด

๒. ให้ความสำคัญกับถนนตากสินตัดใหม่ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคม (Transportation Corridor) สายประธาน ที่มีเขตทางกว้างถึง ๕๐.๐๐ เมตร สามารถรองรับปริมาณการจราจรได้เป็นอันมาก รวมถึงในอนาคตจะมีรางไฟฟ้าสายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว ผ่านตอนกลาง

ของถนนสายนี้โดยมีสถานีขึ้นลง ๒ สถานี และสถานีร่วม ๑ สถานี (แผนผังที่ ๔.๑) ดังได้กล่าวแล้วว่า รูปแบบการใช้ที่ดินรับเส้นทาง Mass Transit เหมาะสมที่จะเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นหรือย่านธุรกิจการค้า เพื่อให้การลงทุนพัฒนาระบบดังกล่าวคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ดังนั้นจึงมีนโยบายที่จะส่งเสริมระบบคมนาคมขนส่งในย่านการใช้ที่ดิน ๒ ข้างถนนตากสินตัดใหม่ ให้มีระบบที่มีมาตรฐานสามารถเชื่อมต่อกับระบบคมนาคมสายประธานได้สะดวกตลอดตัว โดยเฉพาะการเดินทางโดยทางเท้า ในกรณีที่ไม่มี Mass Transit เกาะกลางถนนขนาดใหญ่จะส่งเสริมให้เป็นทางเดินเท้าที่มีต้นไม้ให้ความร่มรื่นและที่นั่งพักผ่อนหย่อนใจได้อีกลักษณะหนึ่ง

๓. ในบริเวณย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม จะเน้นในด้านมาตรฐานของถนน ระบบการสัญจรและที่จอดรถมากเป็นพิเศษ ทั้งนี้เพื่อป้องกันปัญหาการจราจรติดขัดและปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ ซึ่งมักจะเกิดขึ้นในย่านพาณิชยกรรมมากกว่าย่านอื่น

๔. ส่งเสริมให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ ควบคู่กับการวางระบบถนน โดยเฉพาะระบบระบายน้ำจะให้สัมพันธ์กับระบบอุโมงค์ในพื้นที่ด้วย รวมทั้งการจัดให้มีเขื่อนและประตูระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่

๕. ส่งเสริมระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำ เนื่องจากเขตคลองสานมีพื้นที่ด้านหนึ่งติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ปัจจุบันเป็นเขตรอยต่อ (Transition Zone) ระหว่างย่านพักอาศัยฝั่งธนบุรีกับแหล่งงานทางฝั่งพระนคร

๖. ส่งเสริมระบบการสื่อสารทางโทรศัพท์ให้มีประสิทธิภาพ เพื่อชักนำและเอื้ออำนวยต่อการลงทุนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและกิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่น ๆ

๗. จัดระบบรถประจำทางในชุมชน เชื่อมโยงระหว่างย่านพักอาศัย ย่านการค้าและย่านอื่น ๆ เพื่อเอื้ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่จะเดินทางไปประกอบอาชีพ จับจ่ายซื้อของติดต่อดูธุรกิจ ศึกษาเล่าเรียน ฯลฯ โดยพิจารณาเส้นทางที่เหมาะสม

๕.๓.๓ นโยบายในการอนุรักษ์โบราณสถาน ธรรมชาติและสภาพแวดล้อม

โบราณสถานนับเป็นสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปและวัฒนธรรม ในบริเวณที่ได้แก่ วัดในพุทธศาสนา คือ วัดสุวรรณอุบาสิการาม วัดทองเพลง และศาสนสถานของศาสนาอิสลาม คือ มัสยิดสุวรรณภูมิ ซึ่งโบราณสถานเหล่านี้สร้างขึ้นปลายสมัยอยุธยาและต้นรัตนโกสินทร์

ควรอนุรักษ์ให้คงอยู่ เป็นหลักฐานและใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนาต่อไป

สำหรับทรัพยากรทางธรรมชาติในเขตเมือง ปัจจุบันได้ถูกทำลายไปเป็นอันมาก ภาคพื้นที่โล่งที่ว่างทางธรรมชาติ รวมถึงมีการปลูกสร้างอาคารรुकล้ำคูลองซึ่ง เป็นทางระบายน้ำ สาธารณะ ประกอบกับมีการทิ้งขยะและไม่มีการขุดลอก ทำให้มีสภาพดิน เขิน ไม่สามารถจะช่วย ในด้านการระบายน้ำได้ดีเท่าที่ควรรวมทั้งแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นทรัพยากรทางธรรมชาติอีก ประเภทหนึ่งปัจจุบันมีการปล่อยน้ำเสียจากโรงงานลงสู่แม่น้ำ เป็นการทำลายระบบนิเวศน์วิทยา และไม่เห็นคุณค่าของการใช้พื้นที่ริมน้ำ

ดังนั้นจึงเห็นสมควรที่จะมีการอนุรักษ์โบราณสถาน ทรัพยากรทางธรรมชาติและสิ่ง แวดล้อม โดยกำหนดเป็นนโยบายที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ซึ่งมีหลักการดังนี้

๑. กำหนดเขตโบราณสถานและพื้นที่แวดล้อม ควบคุมการใช้ที่ดินและการปลูกสร้าง อาคาร ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการปลูกสร้างอาคารอันขัดกับวัฒนธรรมและทำลายภูมิทัศน์ ส่งเสริมให้มีพื้นที่โล่งที่ว่างบริเวณโบราณสถาน เพื่อประโยชน์สำหรับพืชทางศาสนา ภูมิทัศน์ และ นันทนาการ

๒. ขุดลอกคูคลองที่ตื้นเขิน เพื่อให้ช่วยในการระบายน้ำ ห้ามมิให้มีการปลูกสร้าง รุกล้ำ กำหนดพื้นที่ว่างริมแม่น้ำลำคลองในบริเวณที่เห็นสมควรหรือกำหนด เขตพิเศษริมแม่น้ำลำคลอง ให้มีการใช้ที่ดินในลักษณะที่มีพื้นที่โล่งที่ว่างมากเป็นพิเศษ

๓. ส่งเสริมสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ เพื่อภูมิทัศน์ของเมืองด้วยการจัดให้มีที่ โล่งที่ว่างในบริเวณชุมชน ที่ว่างริมแม่น้ำลำคลองและโบราณสถาน การปลูกต้นไม้ใหญ่ริมถนน ตลอดจนออกข้อกำหนดที่เหมาะสม เกี่ยวกับอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.)

๔. จัดระบบระบายน้ำโสโครกจากอาคารบ้านเรือน และระบบระบายน้ำฝนให้ สามารถระบายได้รวดเร็ว เพื่อป้องกันการเกิดน้ำท่วมน้ำขังในบริเวณชุมชน รวมทั้งการปรับสภาพ น้ำเสียให้เป็นน้ำดีก่อนระบายลงสู่คลองและแม่น้ำเจ้าพระยา

ดังนั้นเพื่อให้ เป็นไปตามวัตถุประสงค์และนโยบายที่ตั้งไว้ จึงต้องมีการวางแผนการ ใช้ที่ดินในบริเวณนี้ สำหรับใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษาพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์

ที่ดินและทรัพย์สิน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบ ความสวยงาม ความปลอดภัยของประชาชน สวัสดิภาพของสังคมและความถูกต้องในสุขลักษณะ

แผนผังเมืองหรือแผนผังบริเวณที่หน่วยงานทางผังเมือง จะจัดทำขึ้นเพื่อใช้บังคับในพื้นที่ใด จะต้องประกอบด้วยสาระสำคัญหลายประการ ดังที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๘ ของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แต่เนื่องจากการทำวิธานนิพนธ์ในครั้งนี้มีข้อจำกัดหลายประการ จึงไม่สามารถจะลงรายละเอียดได้ในลักษณะของผังปฏิบัติการ (Action Area Plan) ทั้งนี้จะเป็นเพียงการเสนอแนะแนวความคิดในการกำหนดย่านการใช้ที่ดิน (Zoning Concept) อย่างกว้าง ๆ ในลักษณะของ "ผังศึกษาเพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน"

ดังนั้น ผลสรุปของการศึกษาวิเคราะห์และเสนอแนะ จึงแสดง เฉพาะส่วนที่สำคัญคือ

- แผนผังแสดงระบบคมนาคมขนส่งและรายละเอียดประกอบแผนผัง
- แผนผังแสดงการกำหนดย่านการใช้ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและข้อกำหนดประกอบแผนผัง

คาดว่า การเสนอแนะในเบื้องต้นนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการจัดทำผังเมืองที่สมบูรณ์แบบในพื้นที่ต่อไปในอนาคต

๔.๔ รูปแบบการพัฒนาพื้นที่บริเวณริมถนนตากสินตัดใหม่

รูปแบบการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้จะ เสนอแนะในรูปของแผนผัง ซึ่งจะประกอบด้วยแผนผังแสดงระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคที่จะปรับปรุงและส่งเสริมให้มีขึ้นในอนาคต และแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมข้อกำหนดประกอบแผนผัง ซึ่งจากการศึกษาวิเคราะห์ขอเสนอหลักการและรูปแบบดังนี้

๔.๔.๑ ระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค

ระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค นับ เป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานที่รองรับการขยายตัวของใช้ที่ดิน ทำให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีระบบ ประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่สามารถดำเนิน

ชีวิตประจำวันได้โดยสะดวกและคล่องตัว ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางไปประกอบอาชีพ ศึกษา เล่าเรียน จับจ่ายซื้อของ ติดต่อสื่อสารซึ่งกันและกัน ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ กับการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ จึงได้นำปัจจัยนี้มาพิจารณา เป็นลำดับแรก

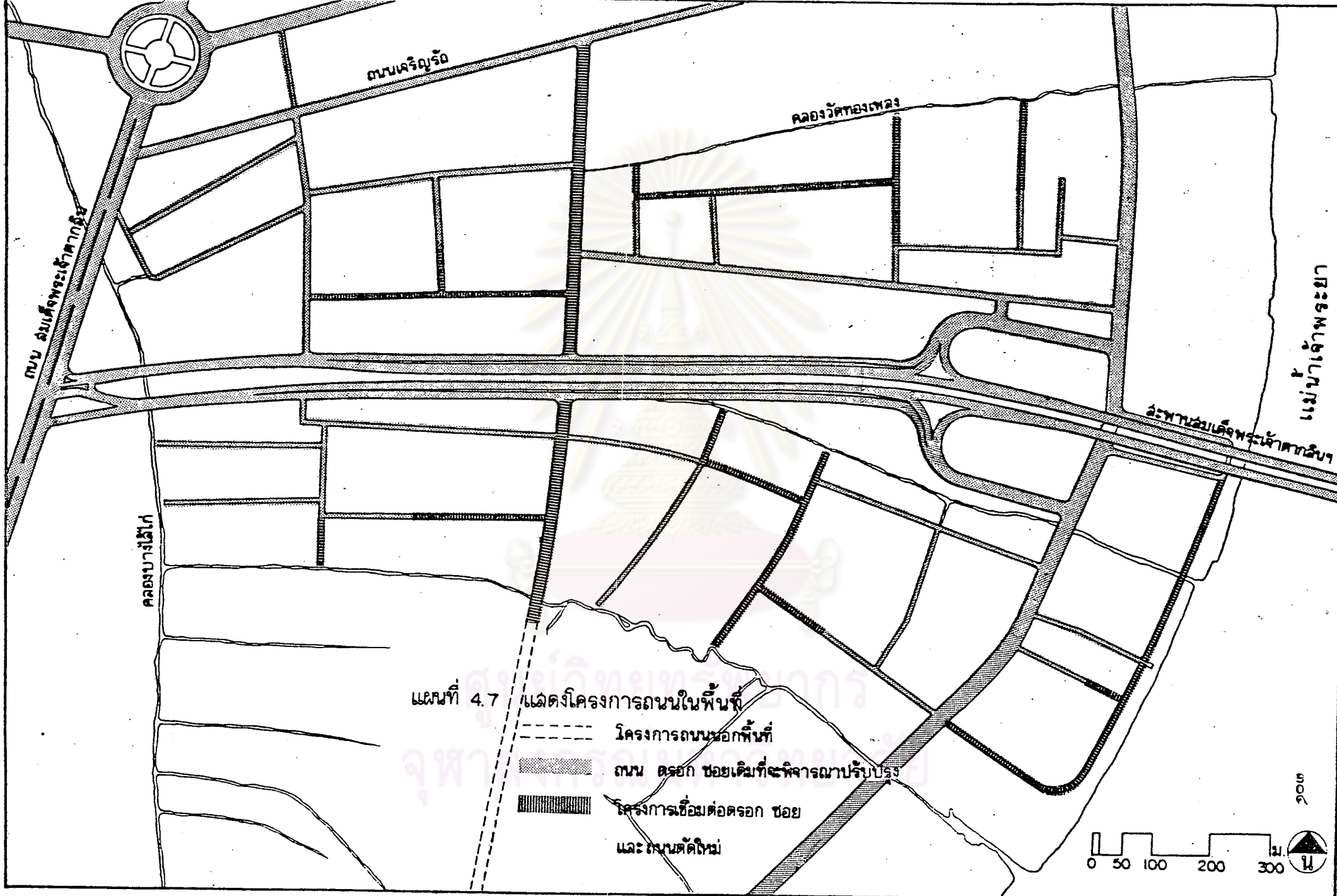
จากการวิเคราะห์เบื้องต้นได้ผลสรุปว่า เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ เป็นไปอย่างมีระเบียบแบบแผนและให้ผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจเพิ่มขึ้น จำเป็นจะต้องมีการส่งเสริม แก้ไข ปรับปรุง จัดระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคในบริเวณนี้ขึ้นใหม่ โดยการศึกษาโครงข่ายที่เหมาะสมสัมพันธ์ต่อเนื่องกับถนนหรือทางสาธารณะของชุมชนที่มีอยู่เดิม จึงต้องมีการปรับสภาพหรือขยายผิวจราจรของถนนหรือทางสาธารณะที่มีอยู่เดิมให้ได้มาตรฐานด้วย

การวางระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค คำนิยามถึง

๑. โครงข่ายถนนที่เป็นตาราง (grid pattern) เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบของการใช้ที่ดิน ความคล่องตัวในด้านการจราจร การวางแนวถนนมีความจำเป็นจะต้องพิจารณาแนวทางที่เหมาะสมจากการแบ่งแปลงที่ดิน (ระวางโฉนดที่ดิน) ประกอบด้วย ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดิน และเป็นการเปิดโอกาสให้แต่ละพื้นที่ที่สามารถที่จะพัฒนาขึ้นได้อย่างมีคุณค่า หรือแนวถนนตัดใหม่จะอยู่ในบริเวณที่เป็นที่ว่าง มีอาคารสภาพชำรุดทรุดโทรมเป็นส่วนมาก ซึ่งจะเสียค่าทดแทนที่ดินและอาคารน้อยลง และที่สำคัญคือแนวถนนตัดใหม่จะคำนึงถึงการเชื่อมต่อกับถนนตรอกซอย หรือทางสาธารณะเดิม (แผนที่ ๔.๗)

๒. มาตรฐานของถนนที่ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในแต่ละย่านการใช้ที่ดิน และความสัมพันธ์กันเป็นระดับระหว่างถนนสายประธาน ถนนสายเอก ถนนสายรองและตรอกซอยขนาดเล็ก ซึ่งจะมีระบบทางเดินเท้า (pedestrian way) และระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ ที่ได้มาตรฐานควบคู่ไปด้วย

ระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคที่จะปรับปรุงและส่งเสริมให้มีขึ้นใหม่ นอกจากจะเป็นการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน รองรับการเพิ่มจำนวนประชากรในอนาคต แก้ไขระบบการจราจรให้มีความสะดวกคล่องตัวแล้ว ยังช่วยเปิดพื้นที่ใหม่ ๆ สำหรับกิจการต่าง ๆ อีกด้วย ซึ่งจะเป็นการช่วยให้รัฐบาลได้รับประโยชน์จากภาษีสูงขึ้น โดยการประเมินอัตราภาษีทั่วไป จะคิดจากระยะทางถนนประมาณไม่เกิน ๔๐ เมตร



ถนนศรีสุริย

คลองวัดทองเพนง

ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

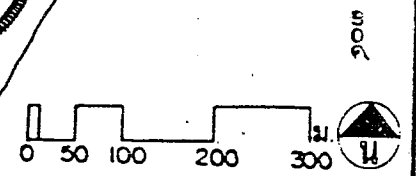
แม่น้ำเจ้าพระยา

สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน

คลองบางไผ่

แผนที่ 4.7

- แสดงโครงการถนนในพื้นที่
- โครงการถนนนอกพื้นที่
- ▨ ถนน ดรอก ซอยเดิมที่จะพิจารณาปรับปรุง
- ▤ โครงการเชื่อมต่อดรอกร ซอย และถนนตัดใหม่



๒๐๕

ระบบการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคในอนาคต เสนอแนะไว้ดังนี้ (แผนผัง
ที่ ๔.๑)

๕.๔.๑.๑ ระบบคมนาคมทางถนน

ถนนสายประธาน ได้แก่ ถนนตากสินตัดใหม่ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายสำคัญตัด
ผ่านตอนกลางของพื้นที่ เชื่อมโยงระหว่างถนนเจริญนคร และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเดิม
(รายละเอียดของถนนสายนี้กล่าวไว้ในบทที่ ๓)

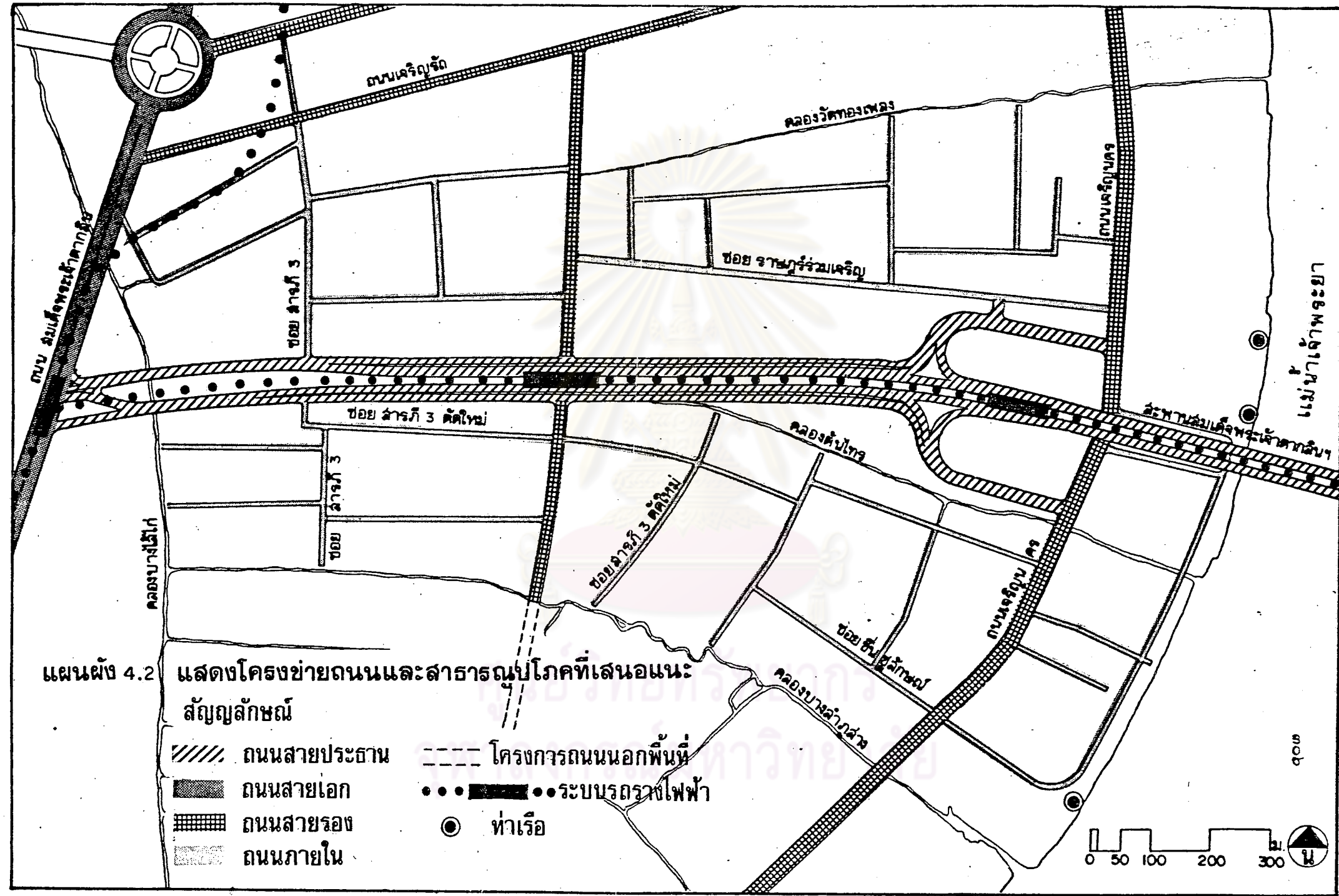
ถนนสายเอก ได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเดิม ทางทิศตะวันตกของพื้นที่
ตัดตรงมาจากวงเวียนใหญ่ผ่านไปยังตอนใต้ของเขตธนบุรี มีทางแยกเข้าสู่ถนนตากสินตัดใหม่
ถนนสายนี้มีเขตทางกว้าง ๔๑.๒๐ เมตร ประกอบด้วยเกาะกลางถนนกว้าง ๓.๐๐ เมตร มี ๒
ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างข้างละ ๑๓.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ ๕.๕๐ เมตร

ถนนสายรอง เป็นถนนที่มีความสำคัญในระดับรองลงมา ซึ่งช่วยรองรับการจราจร
จากตรอกซอยต่าง ๆ ไปเชื่อมโยงกับถนนสายเอก ประกอบด้วยถนนปัจจุบัน ๒ สายดังนี้

ถนนเจริญนคร เป็นถนนสายเดิมทางทิศตะวันออกของพื้นที่ ห่างจากริมฝั่งแม่น้ำ
เจ้าพระยา ๒๕๐ เมตร มีเขตทางกว้างประมาณ ๓๑.๗๐ เมตร มีเกาะกลางและช่องทางจราจร
๒ ช่อง ทางเท้ากว้างข้างละประมาณ ๕.๐๐ เมตร

ถนนเจริญรัก เป็นถนนสายเดิมทางตอนเหนือของพื้นที่ เชื่อมโยงระหว่างวงเวียน
ใหญ่กับถนนเจริญนคร มีเขตทางกว้างประมาณ ๑๗.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๕.๐๐ เมตร
ทางเท้ากว้างข้างละ ๓.๐๐ เมตร และ ๕.๐๐ เมตร ควรได้รับการปรับปรุงขยายผิวจราจรให้
กว้างกว่าเดิม








ถนนโครงการที่เสนอแนะ ตัดผ่านในแนวเหนือ-ใต้ เชื่อมโยงระหว่างถนนเจริญรัก
และถนนตากสินตัดใหม่ ตามแนวทางสาธารณะเดิมบริเวณหน้าวัดทองเพ็ญ ส่วนตอนใต้ตัดจากถนน
ตากสินตัดใหม่ผ่านซอยสารภี ๓ ไปยังพื้นที่ตอนกลางของเขตคลองสานในแขวงบางลำภูล่าง วัตถุประสงค์
ประสงค์ของการตัดถนนสายนี้เพื่อที่จะเป็นการส่งเสริมหรือกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาพื้นที่บริเวณ
ตอนกลางของเขต ซึ่งในปัจจุบันยังมีถนนเข้าไม่ถึง มีสภาพเป็นที่พักอาศัยสลับกับที่สวนกร้างว่างเปล่า
ไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่หลงเหลืออยู่ ถนนตัดใหม่นี้จะ เป็นถนนสายรองที่ช่วยรองรับการจราจรจาก

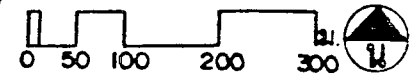


แผนผัง 4.2

แสดงโครงข่ายถนนและสาธารณูปโภคที่เสนอแนะ

สัญลักษณ์

-  ถนนสายประธาน
-  ถนนสายเอก
-  ถนนสายรอง
-  ถนนภายใน
-  โครงการถนนนอกพื้นที่
-  ระบบโครงข่ายไฟฟ้า
-  ท่าเรือ



ตรอกซอยต่าง ๆ ในพื้นที่ใกล้เคียง ไปยังถนนสายประธานและถนนสายอื่น วัตถุประสงค์อีกประการหนึ่งคือ ต้องการที่จะให้เป็นถนนสายสำคัญ (Main Road) สำหรับย่านพักอาศัยที่จะอยู่ลึกเข้าไปจากถนนสายประธาน ซึ่งถนนสายนี้จะมีลักษณะร่มรื่น เพื่อช่วยสร้างสรรสภาพแวดล้อมที่สวยงามและให้ร่มเงาแก่ชุมชนพักอาศัย โดยจะเน้นระบบทางเดินเท้า (pedestrian way) เพื่อให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง สามารถที่จะติดต่อกับเส้นทางคมนาคมสายประธานหรือเส้นทางรถรางไฟฟ้าขนส่งมวลชนในอนาคตได้สะดวก ถนนสายนี้将有ความกว้างของเขตทางประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร ประกอบด้วยเกาะกลางถนนกว้าง ๒.๐๐ เมตร มีช่องทางจราจร ๒ ข้าง ทางเท้ากว้างข้างละประมาณ ๓.๐๐ เมตร

ถนนที่จะเสนอแนะอีกสายหนึ่งคือ ถนนเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง ในบริเวณย่านพักอาศัยริมแม่น้ำ แขวงบางลำภูล่าง ถนนสายนี้จะเชื่อมต่อกับถนนเจริญนครล้อมรอบบริเวณที่พักอาศัยเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่ต่อเชื่อมกับถนนใต้สะพานตากสินฯ วัตถุประสงค์ของการตัดถนนสายนี้ เนื่องจากเล็งเห็นว่าในเขตกรุงเทพมหานครยังขาดแคลนพื้นที่ริมน้ำเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ทั้ง ๆ ที่แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นทีโล่ง (open space) ที่มีความสวยงามตามธรรมชาติ ปัจจุบันพื้นที่ริมน้ำของเขตคลองสานในบริเวณนี้ มีการใช้ที่ดิน เป็นย่านพักอาศัยสลับกับโรงงานอุตสาหกรรมคลังสินค้าและที่ว่าง (แผนที่ ๔.๑) ซึ่งกิจกรรมประเภทโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ที่มีใช้อุตสาหกรรมบริการขนาดเล็กและกิจกรรมประเภทคลังสินค้า ตามนโยบายของรัฐไม่สนับสนุนที่จะให้ตั้งอยู่ในเขตชั้นในที่เป็นย่านชุมชน เช่นเดียวกับนโยบายการใช้ที่ดินริมแม่น้ำตามผังเค้าโครงกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้มีนโยบายให้บริเวณริมน้ำมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นทีโล่งที่ว่างมากเป็นพิเศษ การตัดถนนสายนี้ก็เพื่อที่จะเปิดพื้นที่ริมน้ำให้เป็นสาธารณประโยชน์ สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งประชาชนทั่วไปในวันสำคัญที่มีกิจกรรมตามประเพณี อีกประการหนึ่งจะทำให้พื้นที่ริมน้ำมีคุณค่าทางทัศนภาพ (visual quality) และเกิดประโยชน์เพื่อส่วนรวมมากขึ้น ถนนสายนี้จะมีลักษณะร่มรื่น มีความกว้างของเขตทางรวมทั้งทางเท้าประมาณ ๑๖.๐๐ เมตร เว้นระยะห่างจากริมแม่น้ำเล็กน้อย และจะเป็นถนนที่มีระดับสูงกว่าระดับน้ำท่วมสูงสุด เพื่อใช้ประโยชน์เป็นเขื่อนป้องกันน้ำเอ่อจากริมแม่น้ำด้วย

ถนนภายใน ได้แก่ ถนนตรอกซอยขนาดเล็กที่ตัดผ่านเข้าไปในย่านการใช้ที่ดิน จะมี

การปรับปรุงซ่อมหรือขยายผิวจราจรให้ได้มาตรฐาน ตามแนวถนนตรอกซอยเดิมที่มีอยู่แล้ว รวมทั้งการต่อเชื่อมตรอกซอยหรือตัดถนนใหม่ตามแนวที่เหมาะสมดังที่ได้เสนอไว้ (แผนที่ ๔,๗) เพื่อให้ที่ดินมีการพัฒนาขึ้นเป็นบริเวณย่อย (blocks) โดยจะมีระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน ควบคู่ไปด้วย ถนนในระดับนี้จะมีความกว้างของเขตทางสูงสุดประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร ประกอบด้วยทางเท้า ๒ ข้างถนน ช่องทางจราจรอยู่กลาง

๔.๔.๑.๒ ระบบขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชนมีอยู่ ๓ รูปแบบคือ โครงการรกรางไฟฟ้าของการทางพิเศษ รถโดยสารประจำทาง และเรือโดยสาร

ก. โครงการรกรางไฟฟ้าของการทางพิเศษ

บริเวณนี้ในอนาคตจะมีโครงการรกรางไฟฟ้าของการทางพิเศษ ตัดผ่านพื้นที่ ซึ่งเป็นบริการขนส่งสาธารณะระบบหนึ่ง สามารถที่จะเคลื่อนย้ายประชากรในระหว่างพื้นที่นี้กับบริเวณอื่นของเมืองได้อย่างรวดเร็วประมาณ ๔๐,๐๐๐ คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง โดยอัตราความเร็วสูงสุด ๘๐ กม./ชั่วโมง ซึ่งจะมีอยู่ ๒ สายคือ

๑. สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว มีแนวเส้นทางจากลาดพร้าวตัดผ่านย่านพักอาศัยในเขตห้วยขวาง เข้าสู่ย่านธุรกิจการค้าในเขตปทุมวัน บางรัก มาตามแนวถนนสาทร-สะพานตากสิน และเข้าสู่พื้นที่นี้โดยตรงตามแนวกลางถนนตากสินตัดใหม่ โดยให้มีสถานีขึ้น-ลงไว้ ๒ จุด ในถนนสายนี้ ได้แก่ บริเวณเชิงสะพานตากสินและบริเวณช่วงกลางของถนนตากสินตัดใหม่ ไปบรรจบกับโครงการรกรางไฟฟ้าสายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน ที่สถานีร่วมปลายถนนตากสินตัดใหม่

๒. สายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน มีแนวเส้นทางจากดาวคะนอง เขตธนบุรี อ้อมวงเวียนใหญ่ ไปตามแนวสะพานพุทธแห่งที่ ๒ ผ่านเขตพระนคร สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบคูสิน ไปสิ้นสุดที่เขตพญาไท สถานีที่อยู่ใกล้พื้นที่นี้จึงมี ๒ สถานี คือ สถานีร่วมปลายถนนตากสินตัดใหม่ และอีกสถานีหนึ่งบริเวณวงเวียนใหญ่

ข. รถโดยสารประจำทาง

เส้นทางขนส่งมวลชนของรถโดยสารประจำทาง จะมีเส้นทางตามถนนสายประธาน

ถนนสายเอกและถนนสายรอง ซึ่งเป็นเส้นทางเดิมในปัจจุบัน โดยให้มีป้ายจอดรับส่งอยู่ตามจุดต่างที่เป็นชุมชนและใกล้กับตรอกซอยหรือถนนภายในที่ตัดผ่านเข้าไปในย่านการใช้ที่ดิน

สำหรับถนนโครงการที่เสนอแนะในบริเวณตอนกลางของพื้นที่ซึ่งเชื่อมโยงกับถนนตากสินตัดใหม่นั้น จะให้เป็นเส้นทางของรถโดยสารประจำทางขนาดเล็ก ให้บริการระยะสั้น ภายในพื้นที่ชุมชนใกล้เคียง สำหรับให้บริการประชาชนในย่านที่อยู่อาศัยซึ่งจะมีการเดินทางติดต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนสายสำคัญ ย่านการค้าวงเวียนใหญ่ และท่าเรือริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ค. เรือโดยสาร

บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาช่วงระหว่างคลองบางลำภูล่างถึงถนนเจริญกรุง ปัจจุบันมีท่าเรือโดยสารหรือท่าเรือข้ามฟาก อยู่ทั้งหมด ๔ ท่า (แผนที่ ๒.๒๗) สำหรับท่าเรือที่อยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการจะประกอบด้วยท่าเรือคูแม่กซ์-สวนพลู และท่าเรือฉางเกลือ-สาทร จะเห็นได้ว่า บริเวณตอนใต้ของสะพานตากสินฯ ลงมา ยังไม่มีท่าเรือ เมื่อมีการสร้างถนนริมน้ำขึ้น ควรที่จะมีท่าเรือเพิ่มขึ้นอีก ๑ ท่า เพื่อช่วยให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตอนล่าง ได้มีการติดต่อกับฝั่งพระนครหรือเส้นทางคมนาคมสายสำคัญคือ ถนนเจริญกรุง ได้สะดวกขึ้นอีกจุดหนึ่ง

ระบบคมนาคมขนส่งตามฝั่ง จะเป็นโครงสร้างพื้นฐานรองรับการเคลื่อนที่ของประชากรและยานพาหนะที่จะมาจากย่านการใช้ที่ดินในแต่ละส่วนย่อย (blocks) ในพื้นที่เช่นเดียวกับระบบสาธารณูปโภคที่มักจะมีการวางควบคู่ไปกับระบบถนน ส่วนมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่าง ๆ จะขึ้นอยู่กับลักษณะของการให้ที่ดินในแต่ละบริเวณ ต้องสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอและทั่วถึง เช่น ในย่านธุรกิจการค้าย่อมต้องการขนาดและปริมาณของ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สูงกว่าย่านพักอาศัย

ดังนั้นในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคจึงมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับรูปแบบการใช้ที่ดิน การกำหนดเป้าหมายประชากรและรูปแบบการใช้ที่ดินตามพื้นที่ต่าง ๆ ไว้ได้ล่วงหน้า ย่อมจะทำให้หน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคแต่ละประเภท สามารถที่จะคำนวณปริมาณ (capacity) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ ที่จะให้บริการในแต่ละย่านการใช้ที่ดินได้อย่างสมบูรณ์

๔.๔.๒ การใช้ที่ดิน

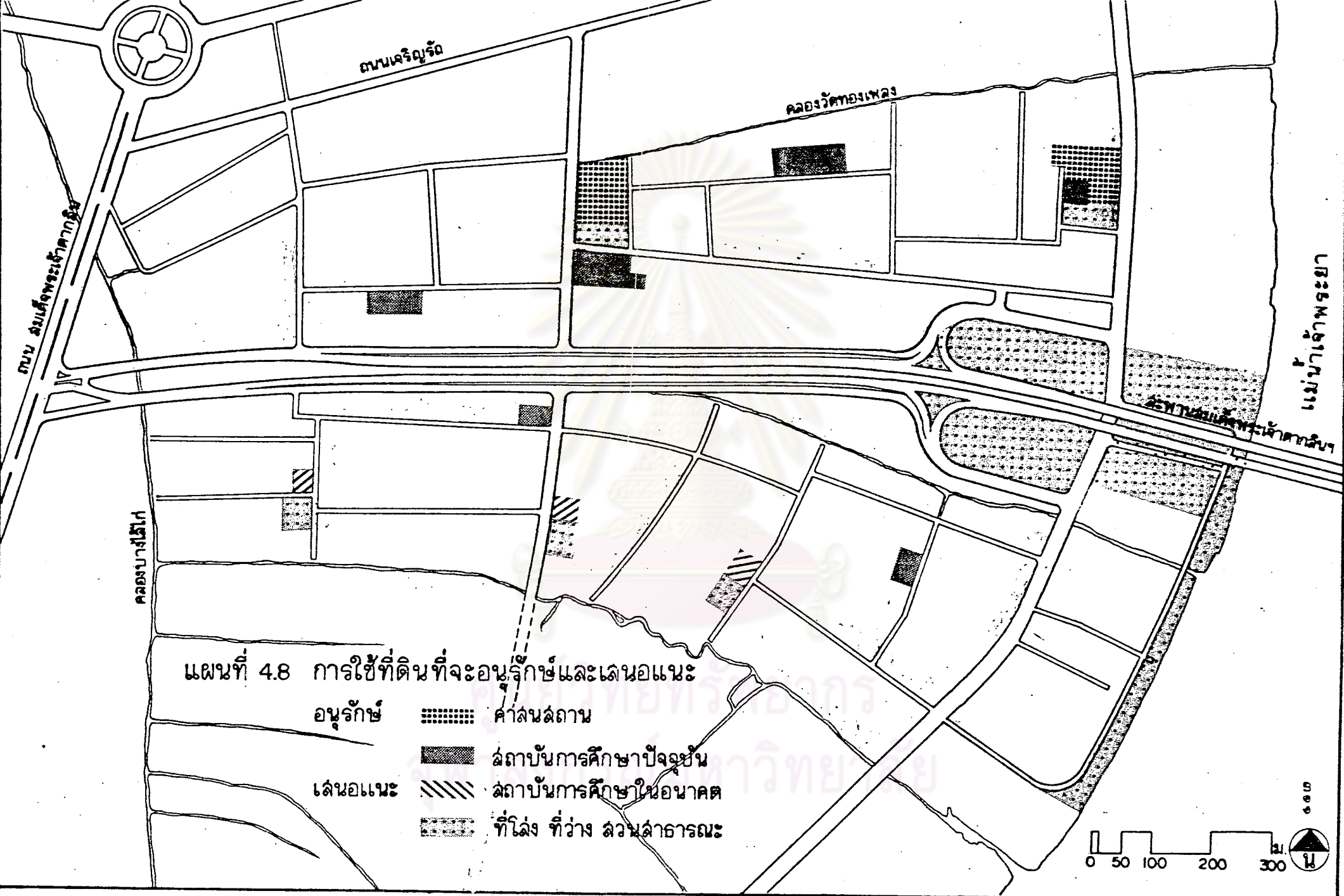
รูปแบบการใช้ที่ดินในแต่ละบริเวณย่อย (blocks) จะกำหนดเป็นย่านการใช้ที่ดิน โดยการจำแนกตามประเภทของกิจกรรมหลัก แต่โดยทั่วไปจะยังคงลักษณะของการใช้ที่ดินแบบผสม (mixed used) วัตถุประสงค์หลักของการกำหนดย่านการใช้ที่ดินก็เพื่อควบคุมและกำหนดแนวทางในการใช้ประโยชน์และการพัฒนาที่ดินในแต่ละบริเวณ โดยวิธีการแบ่งชุมชนออกเป็นเขต (District) หรือย่าน (Zone) ตามความเหมาะสม ดังที่ได้กำหนดไว้ในนโยบายหลัก และอาศัยการพิจารณาจากลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน แนวโน้มที่ควรจะเป็นไปในอนาคต แนวโน้มที่จะเป็นไปได้ตามคุณค่าทางเศรษฐกิจของที่ดินนั้น ๆ ตลอดจนนโยบายที่จะสงวนพื้นที่ที่มีคุณค่าไว้เพื่อสาธารณะประโยชน์

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เห็นว่า บริเวณที่ไม่ควรมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินหรือเป็นบริเวณที่ควรจะมีการอนุรักษ์ไว้ มีดังนี้ (แผนที่ ๔.๕)

๑. บริเวณศาสนสถาน ในบริเวณนี้มีศาสนสถานตั้งอยู่ ๒ แห่ง คือ วัดสุวรรณคูบาลิการาม ตั้งอยู่ริมถนนเจริญนคร และวัดทองเพลิง ตั้งอยู่ริมถนนโครงการที่เสนอแนะตอนกลางของพื้นที่ ศาสนสถานทั้ง ๒ แห่งนี้ มีมาแต่ปลายสมัยอยุธยา-ต้นรัตนโกสินทร์ จึงนับเป็นบริเวณที่มีคุณค่าทางศาสนา ศิลป-วัฒนธรรม และประเพณี มีค่าควรแก่การอนุรักษ์ไว้

๒. บริเวณสถาบันการศึกษา กิจกรรมทางการศึกษาเป็นกิจกรรมที่ควรสนับสนุนให้คงอยู่ เพราะเป็นกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กับการพักอาศัย เพื่อที่จะให้บริการทางการศึกษาแก่ประชากรในวัยเรียนในย่านอยู่อาศัย โดยเฉพาะ เขตคลองสานปัจจุบันมีสถานศึกษาน้อยแห่งไม่เพียงพอกับจำนวนประชากรในวัยเรียน ทำให้ต้องเดินทางออกไปศึกษานอกเขต ในปัจจุบันบริเวณนี้มีสถาบันการศึกษาทั้งสิ้น ๔ แห่ง ทั้งภาครัฐและเอกชน สถาบันการศึกษาในระดับประถมศึกษาและมีมัธยมศึกษา มีอยู่ ๔ แห่ง ในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง ดังที่ปรากฏในแผนที่ ๒.๓๔

จะเห็นได้ว่า การกระจายตัวของสถาบันการศึกษาในปัจจุบัน ยังไม่ทั่วถึงพื้นที่โดยเฉพาะในแขวงบางลำภูล่าง จึงเห็นควร เสนอแนะที่ตั้งของสถาบันศึกษาระดับประถมศึกษา ซึ่งเป็นการศึกษาภาคบังคับ ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนเพิ่มขึ้น ตำแหน่งที่เหมาะสมได้แก่บริเวณชุมชนขอยสารภี ๓ บริเวณริมถนนโครงการที่เสนอแนะและในซอยขึ้นชูลักษณ์ (แผนที่ ๔.๕) เพื่อให้บริการชุมชนที่อยู่โดยรอบสองข้างถนนโครงการที่เสนอแนะ



ถนนเจริญรัตน์

คลองวัดทองเพอ

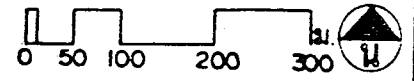
ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

แม่น้ำเจ้าพระยา

คลองบางไผ่

แผนที่ 4.8 การใช้ที่ดินที่จะอนุรักษ์และเล่นอเนาะ

- อนุรักษ์ ■■■■■■ ศาลน้ช่ถน
- เล่นอเนาะ ■■■■■ ช่ถนบ่ช่การศกษาบ่จจช่บ่
- ช่ถนบ่ช่การศกษาในอนาคด
- ที่โล่ง ที่ว่าง ช่ถนช่ถนารณะ



สำหรับบริเวณที่จะสงวนไว้เพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ จะได้แก่ บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่โล่งที่ว่างเพื่อนันทนาการและะภูมิทัศน์ ในบริเวณดังต่อไปนี้

๑. บริเวณหน้าวัดทองเพ็ญและบริเวณหน้าวัดสุวรรณอุบลการาม จะเป็นที่โล่งหรือสวนสาธารณะที่ไม่มีการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อมิให้มีการปลูกสร้างอาคารบดบังทำลายภูมิทัศน์ของอาคารสำคัญทางศาสนา และเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับพิธีทางศาสนาและการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชน และนักเรียนในโรงเรียนใกล้เคียง
๒. ที่พักผ่อนหย่อนใจหรือสนามเด็กเล่นขนาดเล็กระดับชุมชน เห็นควรเสนอแนะให้มีในบริเวณชุมชนหนาแน่นขอยสารภี ๓ ในบริเวณใกล้เคียงโรงเรียนประถมศึกษา บริเวณนี้จะเป็ศูนย์กลางชุมชน ตามหลักการของชุมชนระดับหมู่บ้าน (Neighborhood Concept)
๓. บริเวณเชิงสะพานตากสินฯ ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ ๓๕ ไร่ จะกำหนดให้เป็นสวนสาธารณะระดับชุมชน (District Park) รวมถึงพื้นที่บริเวณใต้โครงสร้างสะพานติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งนี้เพราะเขตคลองสานยังขาดแคลนพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชน โดยเฉพาะพื้นที่ที่คุณค่าทางทัศนภาพ เช่น บริเวณริมแม่น้ำ การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวเป็นส่วนสาธารณะนอกจากจะให้ประโยชน์ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนแล้ว ยังเป็นการช่วยควบคุมมิให้มีการปลูกสร้างอาคารชิดโครงสร้างสะพาน เพื่อเว้นระยะเป็น เขตทาง จะเป็นการส่งเสริมภูมิทัศน์ของเขตคลองสานให้เกิดความประทับใจ สำหรับผู้ใช้สะพานตากสินข้ามไปมาระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี อีกประการหนึ่ง บริเวณเชิงสะพานจะเป็นตำแหน่งของสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในอนาคตด้วย นอกจากช่วยให้บริเวณนี้ไม่มีความแออัดพลุกพล่านแล้ว ผู้ที่จะมายังสถานีรถไฟฟ้า สามารถที่จะมาใช้ประโยชน์ยังสวนสาธารณะนี้ได้

การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในบริเวณอื่น

การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณอื่น ตามที่วางโครงข่ายถนนไว้แล้วนั้น หลักเกณฑ์การพิจารณาจะคำนึงถึงสภาพของแต่ละพื้นที่และนโยบายทางผังเมือง โดยอาศัยการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทฤษฎีการเลือกที่ตั้ง (Location Theory) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐ หลักวิชาการทางผังเมืองที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินโดยทั่วไป ตลอดจนแนวความคิดอื่น ๆ ที่เห็นควรจะส่งเสริมให้เป็นไปในพื้นที่

การพิจารณาใช้วิธีการให้ค่าพื้นที่อย่างง่าย โดยการกำหนดปัจจัยคงที่ ๑๐ ปัจจัยด้วยกัน ซึ่งมีเหตุผลในการเลือกแต่ละปัจจัยและหลักเกณฑ์การพิจารณาโดยย่อ ตามตารางที่ ๔.๒ หลังจากนั้นจะเป็นการหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่กำหนดกับประเภทการใช้ที่ดิน ซึ่งจะแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๓ ประเภทคือ พาณิชยกรรม พักอาศัย และอุตสาหกรรม (ในที่นี้จะไม่คำนึงถึงการใช้ที่ดินประเภทสถาบัน สถานที่ราชการ และสาธารณูปการ เพราะเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่นับว่ามีข้อขัดแย้งกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นน้อยที่สุด และที่ตั้งของกิจกรรมมักจะขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งถ้าพิจารณาตามข้อกำหนดทางผังเมือง^๑ จะเห็นว่า สามารถที่จะตั้งอยู่ได้เกือบทุกย่านการใช้ที่ดินในเขตเมือง)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๒ แสดงการกำหนดปัจจัยหลักเพื่อใช้ เป็น เกณฑ์ในการพิจารณาประเภท
การใช้ที่ดินและการให้ค่าพื้นที่

ระบบถนน

ถนนเป็นสาธารณูปโภคที่ทำให้พื้นที่มีการเข้าถึง พื้นที่ที่อยู่ติดถนน
หรืออยู่ใกล้ถนนสายหลัก จะมีศักยภาพในการพัฒนาสูงกว่า ถนน
สายรองหรือพื้นที่ที่ถนน เข้าไม่ถึง

ระบบขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชนของรัฐก็เป็น ปัจจัยหนึ่ง ที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนา
พื้นที่ เพราะช่วยให้มีการคมนาคมสะดวก บริเวณที่มีรถประจำทาง
ผ่านหลายสายย่อม เป็นทำเลที่ตั้งที่ เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย
และประกอบกิจกรรมต่าง ๆ โดยเฉพาะตาม เส้นทางรถรางไฟฟ้า
ในอนาคต ซึ่งเป็นระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพสูง สามารถ
ช่วยให้การติดต่อระหว่างพื้นที่หนึ่งกับอีกพื้นที่หนึ่ง เป็นไปได้โดย
สะดวกและรวดเร็ว ผลประโยชน์ที่ได้รับจะคุ้มค่ากับการลงทุนถ้า
ตัดผ่านย่านที่มีการพัฒนาสูงหรือย่านอยู่อาศัยหนาแน่น

จุดเชื่อมต่อการคมนาคม

บริเวณที่เป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคม ได้แก่ การเป็นชุมทาง
คมนาคมหลายทิศทางหรือเป็นทางร่วมทางแยก เป็นจุดเปลี่ยนรูป
แบบการเดินทาง เป็นที่ตั้งของสถานีเดินรถหรือท่าเรือ ย่อมจะเป็น
ทางผ่านของผู้คนจำนวนมาก มักจะ เป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการ
พัฒนาเป็นย่านธุรกิจการค้าและการบริการ เพราะการ เข้าถึงสูง
เช่นเดียวกับย่านพักอาศัยที่ต้องการความสะดวกในด้านการคมนาคม
จะมีการพัฒนาขึ้นในบริเวณใกล้เคียงโดยรอบ

สาธารณูปโภคหลัก

พื้นที่เมืองแต่ละบริเวณจะมีระบบสาธารณูปโภคที่มีมาตรฐาน
ต่างกันตัดผ่าน ตามแนวถนนสายหลักจะมีขนาดมาตรฐานสูงกว่า
ตามถนนสายย่อยหรือตรอกซอยที่ลึกเข้าไป ดังนั้นพื้นที่ใกล้ถนน
สายหลักจึงมีศักยภาพในการพัฒนา เป็นกิจกรรมที่ต้องการสาธารณู-
โภคสูง



ตารางที่ ๔.๒ (ต่อ)

ราคาที่ดิน	บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงมักจะเป็นพื้นที่ ที่มีการพัฒนามาก่อน และมีการคมนาคมสะดวก โดยมากมักจะเป็นทำเลธุรกิจการค้า และการบริการ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจ สูงคุ้มค่ากับราคาที่ดิน
ศักยภาพในการพัฒนา จากพื้นที่ใกล้เคียง	บริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงย่อมจะส่งผลให้พื้นที่ใกล้เคียง มีศักยภาพในการพัฒนาสูงขึ้นด้วย จะเห็นได้จากการกระจุกตัว ของกิจกรรมทางธุรกิจการค้าที่ส่งผลให้พื้นที่ใกล้เคียงมีการพัฒนา อย่างต่อเนื่อง กลายเป็นย่านพาณิชยกรรม เพราะปัจจัยในการ เชื้อย่านวยประโยชน์ซึ่งกันและกัน เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยมักจะ เลือกทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมสะดวกและใกล้ย่านการค้า หรือ พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งคลองสานตรงข้าม เขตบางรัก กลายเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนา เพราะสามารถที่จะติดต่อกับ ฝั่งตรงข้ามซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งของ โรงแรมชั้นหนึ่งและศูนย์การค้า ริมน้ำได้สะดวกโดยอาศัยท่าเรือและสะพานตากสินฯ
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อม เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพัฒนา เมืองและมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับกิจกรรมประเภทการอยู่อาศัย ซึ่งต้องการ ทำเลที่ตั้งที่มีสภาพแวดล้อมสวยงามร่มรื่นและ เงียบสงบไม่มีเส้นทาง คมนาคมสายตรง (Through Traffic) ตัดผ่านหรือมีความจ้อแจด้วยผู้คนและยวดยาน
โรงเรียนและศาสนสถาน	โรงเรียนและศาสนสถาน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการกำหนด การใช้ที่ดินโดยรอบ เนื่องจากโรงเรียนและศาสนสถาน เป็นกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กับชุมชน กิจกรรมทั้งสองประเภทยังมีความ เหมาะสมจะตั้งอยู่ในพื้นที่แวดล้อมที่มีความ เงียบสงบ ห่างจาก กิจกรรมที่มีเสียงดังรบกวนและความจ้อแจของยวดยาน โดย

ตารางที่ ๔.๒ (ต่อ)

	<p>เฉพาะบริเวณโดยรอบศาสนสถานควรมีการใช้ที่ดินเป็นกิจกรรมที่มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมและความสูงของอาคารไม่บังคับ ทำลายภูมิทัศน์ของศาสนสถาน</p>
สวนสาธารณะ	<p>เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อชุมชนเมือง เพราะนอกจากจะเสริมสร้างภูมิทัศน์ที่สวยงามแก่เมือง รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแล้ว ประโยชน์ของสวนสาธารณะก็เพื่อการพักผ่อนใจของประชาชน จึงมีความสัมพันธ์กับย่านที่อยู่อาศัยมากที่สุด</p>
นโยบายของรัฐ	<p>ในที่นี้หมายถึงนโยบายในการพัฒนาเมืองตามผังเครือาโครงการ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินจากรูปแบบการใช้ที่ดินในปัจจุบันและจากระดับการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ (แผนที่ ๓.๒) พื้นที่ที่มีการพัฒนาสูงมากจะเป็นย่านการค้า และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พื้นที่ที่มีการพัฒนาสูงจะเป็นที่อยู่อาศัยและสาธารณูปการ ส่วนพื้นที่รอบนอกจะเป็นที่อยู่อาศัยเบาบางและอุตสาหกรรม</p>

วิธีการให้ค่า (คะแนน) จะจัดทำเป็นตารางความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและประเภทการใช้ที่ดิน โดยการให้ค่า (คะแนน) เรียงลำดับตามความสัมพันธ์มากน้อย (ตารางที่ ๔.๓) ในลำดับต่อไปจะเป็นการพิจารณาแต่ละพื้นที่ว่า พื้นที่นั้น ๆ จะมีค่า (คะแนน) ของแต่ละปัจจัยเท่าไร โดยการจัดทำเป็นตารางเช่นเดียวกัน เพื่อนำไปใช้เปรียบเทียบกับตารางความสัมพันธ์ระหว่างประเภทการใช้ที่ดินกับปัจจัยที่กำหนดในตารางแรก ผลสรุปที่ได้จะนำมาใช้ประกอบการพิจารณาว่าแต่ละพื้นที่นั้นจะมีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินประเภทใดหรือควรมีการพัฒนาไปในรูปแบบใด (ตารางที่ ๔.๔)

ผลจากการวิเคราะห์ปรากฏการใช้ที่ดิน ๓ ลักษณะดังมีคือ (แผนที่ ๔.๕)

๑. บริเวณที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น หรือเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ได้แก่ พื้นที่ใกล้วงเวียนใหญ่ ระหว่างถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนเจริญรถ ขอยสารที่ ๓ บริเวณนี้จะมีมีการใช้ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรม (พ)

๒. บริเวณที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินหลายประเภทหรือมีการใช้ที่ดินแบบผสมระหว่างพาณิชยกรรม พักอาศัยและอุตสาหกรรม โดยมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพาณิชยกรรมเด่นกว่าประเภทอื่น ได้แก่ พื้นที่บริเวณริมถนนตากสินตัดใหม่ทั้งสองฝั่ง และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางตอนเหนือของสะพานตากสินฯ ตรงข้ามเขตบางรัก บริเวณดังกล่าวนี้จะมีมีการใช้ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย๔)

๓. บริเวณที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยและอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาดำกว่าพื้นที่อื่น ได้แก่ พื้นที่ส่วนใหญ่ที่อยู่ลึกจากถนนสายสำคัญเข้าไป แม้ว่าผลของการวิเคราะห์บริเวณนี้จะมีความเหมาะสมต่อกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม แต่อุตสาหกรรมในที่นี้ถือว่า จะต้องเป็นอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็กที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือ เป็นพิเศษ เป็นภัยต่อชุมชนและสภาพแวดล้อมซึ่งกรมโรงงานอุตสาหกรรมอนุญาตให้ตั้งอยู่ได้โดยมิใบอนุญาต เพราะเป็นอุตสาหกรรมที่มีบริการใกล้ชิดกับประชาชน แต่กรมโรงงานอุตสาหกรรมก็เล็งเห็นปัญหาที่จะต้องดำเนินการแก้ไข เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสภาพแวดล้อมที่ไม่เสื่อมโทรมในบริเวณย่านพักอาศัย โดยจะให้รวมกันเป็น "ศูนย์อุตสาหกรรมบริการ" ในบริเวณที่เห็นว่าเหมาะสม ไม่กระจายอยู่ทั่วไปดังเช่นทุกวันนี้ ดังนั้นบริเวณนี้จะมีมีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ จะให้เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น (ย๓)

ตารางที่ ๔.๓ แสดงการใช้ค่า (คะแนน) ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่กำหนดกับ
ประเภทการใช้ที่ดิน

ปัจจัยที่กำหนด	ประเภทการใช้ที่ดิน		
	A พาณิชยกรรม	B พักอาศัย	C อุตสาหกรรม
ระบบถนน	๓	๑	๒
ระบบขนส่งมวลชน	๓	๒	๑
จุดเชื่อมต่อการคมนาคม	๓	๒	๑
สาธารณูปโภคหลัก	๓	๑	๒
ราคาที่ดิน	๓	๑	๒
ศักยภาพในการพัฒนาจากพื้นที่ ใกล้เคียง	๓	๒	๑
สภาพแวดล้อม	๒	๓	๑
โรงเรียนและศาสนสถาน	๒	๓	๑
สวนสาธารณะ	๒	๓	๑
นโยบายของรัฐ	๓	๒	๑

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕.๕ แสดงการให้ค่าของพื้นที่ตามปัจจัยหลักที่กำหนดและสรุปผลความ
เหมาะสมของประเภทการใช้ที่ดินในแต่ละพื้นที่

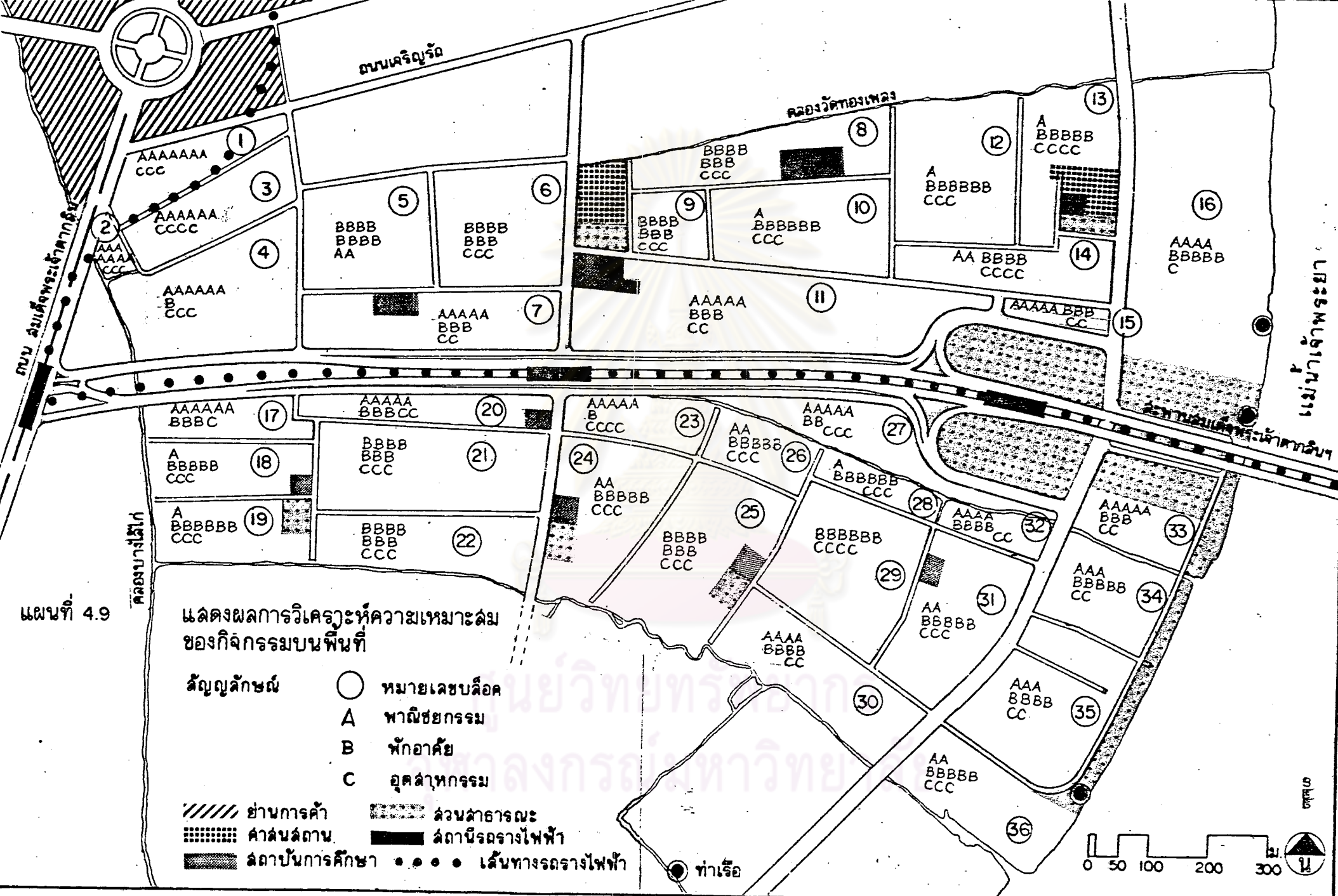
หมายเลข บล็อก	ระบบถนน	ระบบขนส่งมวลชน	จุดเชื่อมต่อหรือการคมนาคม	สาธารณูปโภคหลัก	ราคาที่ดิน	ศักยภาพในการพัฒนา จากพื้นที่ข้างเคียง	สภาพแวดล้อม	โรงเรียน-ศาสนสถาน	สวนสาธารณะ	นโยบายของรัฐ
๑	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๑ C	๑ C	๑ C	๓ A
๒	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๑ C	๑ C	๑ C	๓ A
๓	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๓ A	๓ A	๑ C	๑ C	๑ C	๓ A
๔	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๒ B	๒ A	๑ C	๑ C	๓ A
๕	๑ B	๒ B	๒ B	๑ B	๑ B	๒ B	๓ B	๒ A	๒ A	๒ B
๖	๒ C	๒ B	๒ B	๒ C	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๒ B
๗	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๑ C	๒ A	๓ B	๓ B	๒ B
๘	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๒ B
๙	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๒ B
๑๐	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๒ A	๒ B
๑๑	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๑ C	๒ A	๓ B	๓ B	๒ B
๑๒	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๒ A	๒ B

ตารางที่ ๔.๔ (ต่อ)

หมายเลข บิลด์	ระบบถนน	ระบบขนส่งมวลชน	จุดเชื่อมต่อการคมนาคม	สาธารณูปโภคหลัก	ราคาที่ดิน	ศักยภาพในการพัฒนา จากพื้นที่ข้างเคียง	สภาพแวดล้อม	โรงเรียน-ศาสนสถาน	สวนสาธารณะ	นโยบายของรัฐ
๑๓	๒ C	๒ B	๒ B	๒ C	๒ C	๑ C	๒ A	๓ B	๓ B	๒ B
๑๔	๒ C	๓ A	๒ B	๒ C	๒ C	๑ C	๒ A	๓ B	๓ B	๒ B
๑๕	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๑ C	๓ B	๒ A	๓ B	๒ B
๑๖	๓ A	๒ B	๓ B	๓ A	๒ C	๓ A	๓ B	๒ A	๓ B	๒ B
๑๗	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๒ B	๒ A	๓ B	๓ B	๓ A
๑๘	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๓ A
๑๙	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๓ A
๒๐	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๑ C	๒ A	๓ B	๓ B	๒ B
๒๑	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๒ B
๒๒	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๒ B
๒๓	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๑ C	๒ A	๑ C	๑ C	๒ B
๒๔	๒ C	๓ A	๓ A	๒ C	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๒ B

ตารางที่ ๔.๔ (ต่อ)

หมายเลข บล็อกร	ระบบถนน	ระบบขนส่งมวลชน	จุดเชื่อมต่อการคมนาคม	สาธารณูปโภคหลัก	ราคาที่ดิน	ศักยภาพในการพัฒนา จากพื้นที่ข้างเคียง	สภาพแวดล้อม	โรงเรียน-ศาสนสถาน	สวนสาธารณะ	นโยบายของรัฐ
๒๕	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๓ B	๒ B
๒๖	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๒ A	๒ A	๓ B
๒๗	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๑ C	๒ A	๑ C	๓ B	๒ B
๒๘	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๒ A	๒ B
๒๙	๑ B	๑ C	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๓ B	๑ C	๒ B
๓๐	๒ C	๒ B	๑ C	๑ B	๑ B	๑ C	๓ B	๒ A	๑ C	๒ B
๓๑	๒ C	๓ A	๑ C	๒ C	๒ C	๑ C	๒ B	๓ B	๒ A	๒ B
๓๒	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๑ C	๒ B	๓ B	๓ B	๒ B
๓๓	๓ A	๓ A	๓ A	๓ A	๒ C	๓ A	๓ B	๑ C	๓ B	๓ B
๓๔	๓ A	๓ A	๒ B	๒ C	๒ C	๒ B	๓ B	๒ A	๓ B	๒ B
๓๕	๓ A	๒ B	๑ C	๒ C	๒ C	๒ B	๓ B	๒ A	๓ B	๒ B
๓๖	๓ A	๒ B	๑ C	๒ C	๒ C	๒ B	๓ B	๒ A	๓ B	๒ B



ถนนเจริญบุรี

คลองวัดทองเพลา

ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

แม่น้ำเจ้าพระยา

ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน

คลองบางลำภู่

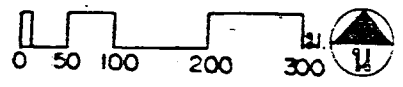
แผนที่ 4.9

แสดงผลการวิเคราะห์ความเหมาะสม
ของกิจกรรมบนพื้นที่

สัญลักษณ์

- หมายเลขบล็อก
- A พาณิชยกรรม
- B พักอาศัย
- C อุตสาหกรรม

- ▨ ย่านการค้า
- ▧ คำนวณค่า
- ▩ สถาบันการศึกษา
- ▤ สวนสาธารณะ
- ▬ สถานีรถรางไฟฟ้า
- เส้นทางรถรางไฟฟ้า

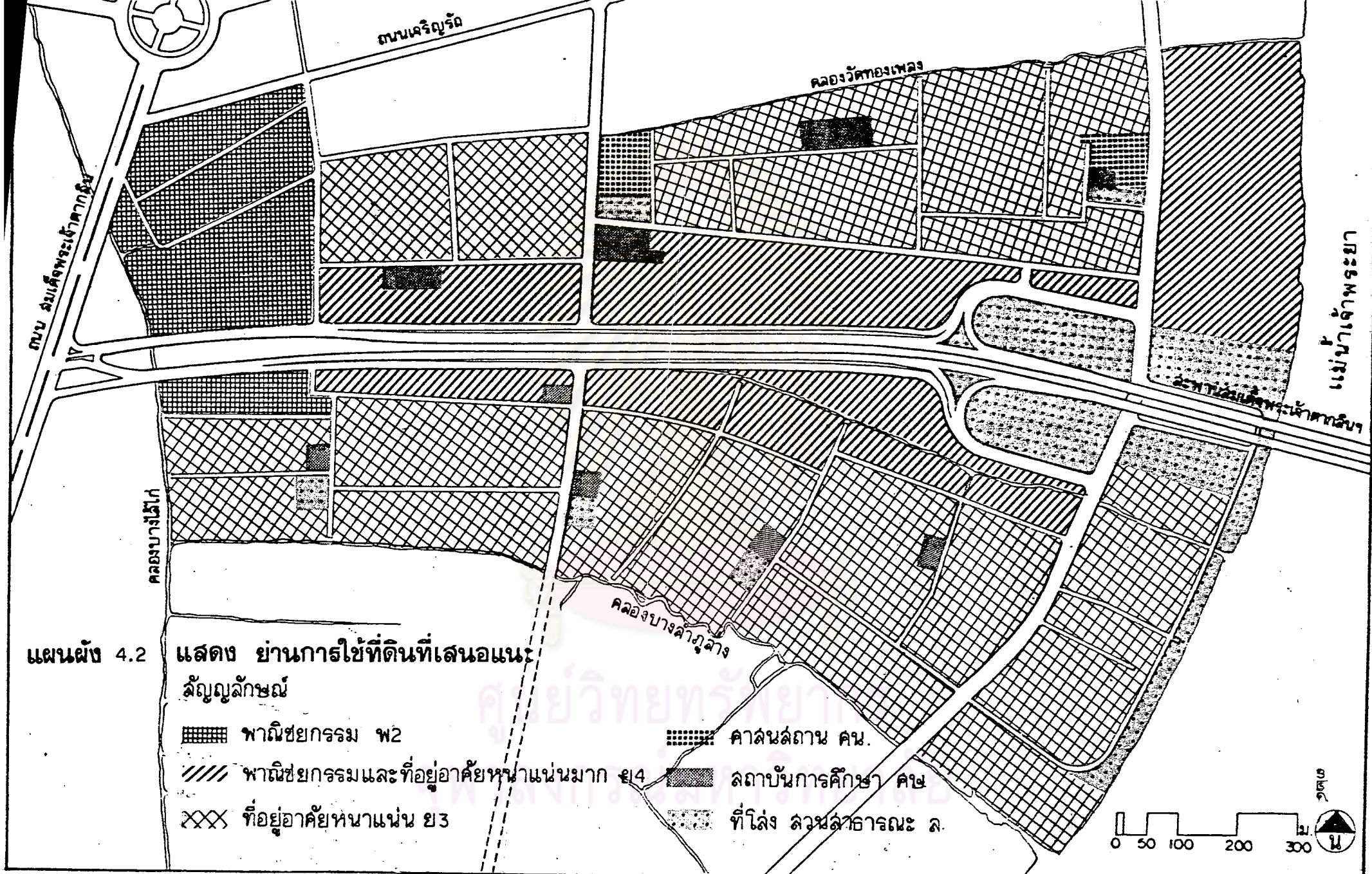


สำหรับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning ordinance) ในแต่ละย่านนั้น จะยึดถือหลักการตามที่หน่วยงานทางผังเมือง^๑ ได้กำหนดและวางแนวทางไว้ ซึ่งจะเป็นไปใน ลักษณะของนโยบายการใช้ที่ดินอย่างกว้าง ๆ และไม่แบ่งแยกกิจกรรมออกเป็นย่านจากกันอย่าง เด็ดขาด ยังคงลักษณะของการใช้ที่ดินแบบผสม (mixed use) แต่จะมีการระบุว่า ย่านใด อนุญาตให้สร้างอาคารประเภทใดหรือไม่ให้สร้างอาคารประเภทใด และมีกฎเกณฑ์อย่างไร ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งของการใช้ที่ดินบางประเภท การรักษาคุณภาพของสิ่งแวดล้อม และเป็นการควบคุมพื้นที่ให้มีการพัฒนาไปตามแนวทางที่ต้องการ

ดังนั้น เพื่อให้พื้นที่เป้าหมายบริเวณริมถนนตากสินตัดใหม่ มีการพัฒนาไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และนโยบายที่กำหนดไว้ การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้ เห็นควรให้เป็น ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (แผนผังที่ ๔.๒) โดยแบ่งออกเป็นย่านดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ได้แก่ เขตที่ดินที่กำหนดไว้ในแผนผังด้วยสัญลักษณ์ พ๒
๒. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ เขตที่ดินที่กำหนด ไว้ในแผนผังด้วยสัญลักษณ์ ย๔
๓. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ได้แก่ เขตที่ดินที่กำหนดไว้ในแผนผังด้วย สัญลักษณ์ ย๓
๔. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ เขตที่ดิน ที่กำหนดไว้ในแผนผังด้วยสัญลักษณ์ ล.
๕. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ได้แก่ เขตที่ดินที่กำหนดไว้ในแผนผังด้วย สัญลักษณ์ ศษ.
๖. ที่ดินประเภทสถาบันทางศาสนา ได้แก่ เขตที่ดินที่กำหนดไว้ในแผนผังด้วยสัญลักษณ์ สน.

ข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภท จะ เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ ๔.๕)



แผนผัง 4.2

แสดง ย่านการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ
 ลักษณะ

▣▣▣▣ พานิชยกรรม พ2

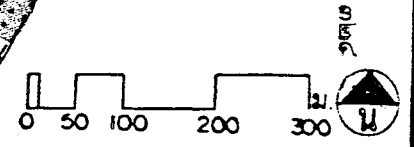
▤▤▤▤ พานิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย4

XXXX ที่อยู่อาศัยหนาแน่น ย3

▧▧▧▧ ศาลน้ล่ถาน คน.

▨▨▨▨ ลถาบันการศีกษา คข

▩▩▩▩ ที่โล่ง ลวนล่ถารณะ ล.



ตารางที่ ๔.๕ ตารางข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ประเภทการใช้ที่ดิน	อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน	ตัวอาคารถอยร่นห่างจากเขตถนนเพื่อให้เป็นที่ว่างมีระยะไม่น้อยกว่า (เมตร) ยกเว้นรั้วหรือกำแพงสูงไม่เกิน ๓.๐๐ ม.	อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่องไม่เกิน	ความสูงของอาคารนับจากพื้นถนนต่องไม่เกิน		ที่ดินแต่ละแปลงให้มีขนาดไม่ต่ำกว่า (ตารางเมตร)	
				ชั้น	เมตร		
ย.๑	เขตที่อยู่อาศัยเบาบางพิเศษ	๓๐	๖.๐๐	๐.๘	๓	๑๒.๐๐	๔๐๐
ย.๒	เขตที่อยู่อาศัยเบาบาง	๔๐	๔.๐๐	๑.๐	-	-	๒๔๐
ย.๓	เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น	๗๐	๒.๐๐	๒.๐	-	-	๖๐
ย.๔	เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	๗๕	๒.๐๐	๔.๐	-	-	๕๐
พ.๑	เขตพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง	๕๕	-	๖.๕	-	-	๕๐
พ.๒	เขตพาณิชยกรรม	๘๐	๒.๕๐	๕.๐	๔	๑๖.๐๐	๕๐
อ.	เขตอุตสาหกรรม	๔๐	๖.๐๐	๐.๘	-	-	๑,๖๐๐
อ.๑	เขตคลังสินค้า	๖๕	๖.๐๐	๑.๕	-	-	๑,๖๐๐
สภ.	เขตสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	๔๐	๔.๐๐	๑.๕	-	-	๑,๖๐๐
สก.	เขตสวนสาธารณะและสนามกีฬา	๓๐	๔.๐๐	๐.๘	๒	๘.๐๐	๑,๖๐๐
สร.	เขตสถาบันราชการ	๔๐	๔.๐๐	๑.๕	-	-	๑,๖๐๐
คษ.	เขตสถาบันการศึกษา	๔๐	๔.๐๐	๑.๕	-	-	๑,๖๐๐
คณ.	เขตสถาบันการศาสนา	๔๐	๔.๐๐	๐.๘	-	-	๑,๖๐๐
ขบ.๑	เขตชุมชน	๒๐	๖.๐๐	๐.๔	๒	๘.๐๐	๑,๖๐๐
ขบ.๒	เขตหมู่บ้านชานเมือง	๔๐	๖.๐๐	๐.๘	๒	๘.๐๐	๒๔๐
สป.๒	เขตสวนและรักษาเพื่อประวัติศาสตร์ชั้นนอก	-	-	-	๔	๑๘.๐๐	-

ที่มา : "ผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว"

ข่าวสารสำนักผังเมือง, ฉบับที่ ๓๔, เมษายน ๒๕๒๑, หน้า ๑๐๔.

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ๒)

เจตนารมณ์ทางผังเมืองที่ต้องการให้เกิดมีขึ้นในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ได้แก่ การที่จะให้กิจกรรมทางพาณิชยกรรมและการธุรกิจของเมืองรวมกันอยู่เป็นกลุ่มในเขตนี้ ซึ่งเป็นทำเลทางการค้าศูนย์กลางชุมชนอยู่เต็ม ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการจัดความพอเพียง ความเหมาะสมและประสิทธิภาพของระบบสาธารณูปโภคและระบบบริการชุมชน ซึ่งมีความต้องการดังกล่าวสูงเป็นพิเศษในเขตการใช้ที่ดินประเภทนี้ พื้นที่ในเขตนี้ส่วนใหญ่จะใช้ประโยชน์เพื่อการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าทั้งในลักษณะของการขายส่งและขายปลีก เพื่อการสร้างอาคารพาณิชย์ สำนักงานธุรกิจแบบต่าง ๆ สถานบริการชุมชน และบริการสาธารณะทุกชนิด ศูนย์การค้า สถานมหรสพและการบันเทิง รวมทั้งกิจกรรมอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของพาณิชยกรรมและธุรกิจ คุณลักษณะอื่นที่สำคัญในการใช้ประโยชน์ที่ดินของบริเวณนี้คือ จะมีการจัดระบบถนนหนทางและทางเดินเท้า ตลอดจนที่จอดรถให้มีความพอเพียงสะดวกและปลอดภัย เนื่องจากในบริเวณนี้เป็นศูนย์กลางชุมชนมีการพัฒนาเป็นย่านการค้าอยู่เต็มนี้ มักจะมีราคาที่ดินสูงและมีการใช้ที่ดินหนาแน่น ดังนั้นการปลูกสร้างอาคารในเขตนี้จึงอนุญาตให้มีการปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่และสูงได้หลายชั้นกล่าวคือ มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อขนาดแปลงที่ดิน (F.A.R.) และพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดแปลงที่ดิน (G.A.C.) ได้สูงกว่าเขตอื่น (ตารางที่ ๔.๔)

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ให้เป็นย่านพาณิชยกรรม ให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ๒) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการธุรกิจและพาณิชยกรรมการอยู่อาศัย สวนสาธารณะ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ และกิจกรรมอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ตามประเภทที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง

ห้ามก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

๑. การเกษตรกรรมและกิจการที่เกี่ยวข้อง
๒. สถานิชนถ่ายสินค้า
๓. สถานิชนส่งที่มีที่เก็บรถโดยสาร
๔. โรงพยาบาล

๕. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
๖. คลังวัตถุระเบิด
๗. กำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล.
๘. เลี้ยงปศุสัตว์
๙. กิจกรรมที่ก่อให้เกิดอันตราย นำรังเกียจหรือเดือดร้อนรำคาญต่อบริเวณนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย๔)

เจตนารมณ์ทางผังเมืองที่ต้องการให้เกิดมีขึ้นในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ การที่จะผสมผสานการใช้ที่ดินในบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การอยู่อาศัย และกิจกรรมประเภทอื่น หรือเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินในลักษณะผสม (mixed used) ซึ่งบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงนี้ ได้แก่ พื้นที่ริมถนนสายประธานและพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณดังกล่าวนี้พิจารณาเห็นว่า มีคุณค่าทางด้านภูมิทัศน์ของเมืองและเศรษฐกิจ เห็นควรกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะทางกายภาพของอาคารให้มีการพัฒนาในรูปแบบที่น่าสนใจ (Attractive) เป็นทำเลที่ตั้งของอาคารทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ที่มีความสูงหลายชั้น แต่การปลูกสร้างอาคารสูงในบริเวณนี้จะต้องมีการกำหนดระยะถอยร่น (set back) ของอาคารจากแนวถนน อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (F.A.R.) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (G.A.C.) ซึ่งหน่วยงานผังเมืองของท้องถิ่นควรเป็นผู้กำหนด เพื่อส่งเสริมในเรื่องที่โล่งที่ว่างภายนอกอาคาร สำหรับการปลูกต้นไม้ให้ความร่มรื่นและเพื่อความสวยงามของภูมิทัศน์เมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังต่อไปนี้

๑. ทำถนน ทางเท้า ทางเดิน ท่อประปา ท่อระบายน้ำ ปักเสาและเดินสายไฟฟ้า โทร.เลขหรือโทรศัพท์ หรือทำท่อสาธารณูปโภคอื่น ๆ
๒. ทำสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น หรือใช้ในการเกษตรกรรม
๓. ปลูกสร้างอาคาร

- ๓.๑ เพื่อใช้เป็นอาคารที่พักอาศัย
- ๓.๒ ที่มีลักษณะ เป็นอาคารชุด หรืออาคารตึกแถวพักอาศัย
- ๓.๓ เพื่อใช้ในการศาสนา ยกเว้นการปลูกสร้างเจ้านสถานหรือสุสาน
- ๓.๔ เพื่อใช้เป็นโรงเรียนระดับก่อนประถมศึกษา ระดับประถมศึกษาหรือเทียบเท่าสถาบันรับเลี้ยงเด็ก ห้างสรรพสินค้า ศูนย์เยาวชน
- ๓.๕ เพื่อใช้เป็นสถานีย่อยของการประปา การไฟฟ้า หรือการระบายน้ำ
- ๓.๖ เพื่อใช้เกี่ยวกับการศึกษาระดับต่าง ๆ หรือใช้เป็นสถานทูต สถานกงสุล สมาคม มูลนิธิ พิพิธภัณฑสถาน ที่ทำการของรัฐวิสาหกิจ หรือของทางราชการ
- ๓.๗ ร้านค้าวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการทำสวนหรือก่อสร้าง ที่ไม่มีการแปรรูปไม้ หรือมีเครื่องจักรกลในการผลิตวัสดุอุปกรณ์ดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ตารางเมตร และอยู่ห่างจากร้านค้าอื่นไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร
- ๓.๘ ที่มีลักษณะ เป็นตึกแถวที่มีพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าของอาคาร ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และอยู่ห่างจากตึกแถวอื่นไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นอาคารที่พักอาศัยหรือประกอบการค้า
- ๓.๙ เพื่อใช้เป็นร้านค้าที่มีพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร และตั้งอยู่ห่างจากร้านค้าประเภทเดียวกันไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร และ ในกรณีที่มีลักษณะเป็นตึกแถว ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน ๓.๘
- ๓.๑๐ เพื่อใช้เป็นหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และ ในกรณีที่มีลักษณะเป็นตึกแถว ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน ๓.๘
- ๓.๑๑ เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน ๔๐๐ ห้อง และตั้งอยู่ห่างจากบริเวณของสถาบันการศึกษา สถาบันการศาสนา หรือโรงแรมอื่น ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร
- ๓.๑๒ เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคารสาขานาคารตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคาร
- ๓.๑๓ เพื่อใช้เป็นอาคารโรงมหรสพ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๓,๒๐๐ ตารางเมตร

๔. ใช้เพื่อการอุตสาหกรรมขนาดเบาประเภทที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง

๕. ติดตั้งป้ายโฆษณาหรือป้ายชื่อต่าง ๆ ซึ่งมีพื้นที่ไม่เกินรายละเอียด ๑๕ ตารางเมตร

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย๓)

เจตนารมณ์ทางผังเมืองที่ต้องการให้เกิดมีขึ้นในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น ได้แก่ การที่จะสงวนพื้นที่ส่วนหนึ่ง ในเขตชั้นในไว้ให้เป็นบริเวณที่ประชาชนได้อยู่อาศัย โดยจะส่งเสริมให้เป็นบริเวณที่มีลักษณะโปร่ง ร่มรื่น สงบเงียบ อาคารและสิ่งก่อสร้างในเขตนี้จะตั้งอยู่ห่างกันพอเพียงที่จะปลูกต้นไม้เป็นฉากกั้นบัง ป้องกันการรบกวนซึ่งกันและกัน รวมทั้งส่งเสริมให้เกิดบริเวณพักผ่อนในพื้นที่ที่มีความงามตามธรรมชาติ เช่น ริมฝั่งแม่น้ำ อาคารสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ในบริเวณนี้จะใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นอันจะนำมาซึ่งความพลุกพล่าน ความแออัดด้วยรถยนต์ ผู้คนและอาหาร ความอึกทึกและความสกปรกเสียหายต่อคุณลักษณะที่ดีของที่อยู่อาศัยหรือสิ่งแวดล้อม เช่น อาคารร้านค้า อาคารพาณิชย์ธุรกิจขนาดใหญ่ สถานเริงรมย์ประเภทต่าง ๆ โรงงานอุตสาหกรรมจะถูกกำหนดให้มีปริมาณน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็น และตั้งอยู่ในพื้นที่เฉพาะจุด การก่อสร้างอาคารต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดเพื่อป้องกันมิให้การประกอบกิจการเป็นที่รบกวนแก่บริเวณพักผ่อน หรือการใช้ประโยชน์ที่ดิน เกิดปนเปกัน อันจะนำมาซึ่งความขัดแย้งซึ่งกันและกันได้ นอกจากนี้ก็เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับระบบการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคของชุมชน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย๓) ให้ใช้เพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้

- ๑. ทำถนน ทางเท้า ทางเดิน ท่อประปา ท่อระบายน้ำ ปกเสาะและเดินสายไฟฟ้า โทรเลขหรือโทรศัพท์ หรือทำท่อสาธารณูปโภคอื่น ๆ
- ๒. ทำสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น หรือใช้ในการเกษตรกรรม

๓. ปลุกสร้างอาคาร

๓.๑ เพื่อใช้เป็นอาคารที่พักอาศัย

๓.๒ ที่มีลักษณะเป็นอาคารชุด หรืออาคารตึกแถวพักอาศัย

๓.๓ เพื่อใช้ในการศาสนา ยกเว้นการปลุกสร้างฌาปนสถานหรือสุสาน

๓.๔ เพื่อใช้เป็นโรงเรียนระดับก่อนประถมศึกษา ระดับประถมศึกษาหรือ
เทียบเท่า สถานรับเลี้ยงเด็ก ห้องสมุด ศูนย์เยาวชน

๓.๕ เพื่อใช้เป็นสถานีย่อยของการประปา การไฟฟ้า หรือการระบายน้ำ

๓.๖ เพื่อใช้เกี่ยวกับการศึกษาระดับต่าง ๆ หรือใช้เป็นสถานชุด สถาน
กงสุล สมาคม มูลนิธิ พิพิธภัณฑสถานที่ทำกรของรัฐบาลหรือของทางราชการ

๓.๗ ร้านค้าวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการทำสวนหรือก่อสร้าง ที่ไม่มีการแปรรูป
ไม้ หรือมีเครื่องจักรกลในการผลิตวัสดุอุปกรณ์ดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า
๑,๖๐๐ ตารางเมตร และอยู่ห่างจากร้านค้าอื่นไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร

๓.๘ ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวที่มีพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตาราง
เมตร และมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าของอาคาร ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และอยู่ห่าง
จากตึกแถวอื่นไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นอาคารที่พักอาศัยหรือประกอบการค้า

๓.๙ เพื่อใช้เป็นร้านค้าที่มีพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน ไม่เกิน ๓๐๐ ตาราง
เมตร และตั้งอยู่ห่างจากร้านค้าประเภทเดียวกันไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร และ ในกรณีที่มีลักษณะ
เป็นตึกแถวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน ๓.๘

๓.๑๐ เพื่อใช้เป็นหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และ ในกรณีที่มีลักษณะเป็น
ตึกแถวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน ๓.๘

๔. ใช้เพื่อการอุตสาหกรรมขนาดเบาประเภทที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด
ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง

๕. ติดตั้งป้ายโฆษณาหรือป้ายชื่อต่าง ๆ ซึ่งมีพื้นที่ไม่เกินรายละเอียด ๑๐ ตาราง
เมตร

ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ล)

เจตนารมณ์ทางผังเมืองที่ต้องการให้เกิดมีขึ้นในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท
ที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การที่จะส่งเสริมให้เกิดที่โล่งที่ว่าง
สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นในเขตชุมชน เพื่อประโยชน์สำหรับการนันทนาการ การอนุรักษ์สภาพ
แวดล้อมทางธรรมชาติ การอนุรักษ์โบราณสถานสถานที่สำคัญทางศาสนา และเพื่อความสวยงาม
ของภูมิทัศน์เมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น ดังต่อไปนี้

๑. ทำถนน ทางเท้า ทางเดิน ท่อประปา ท่อระบายน้ำ ปักเสาและเดินสาย
ไฟฟ้า โทรเลขหรือโทรศัพท์ หรือทำท่อสาธารณูปโภคอื่น
๒. ทำสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น
๓. ร้านค้าย่อยโดยความเห็นชอบของท้องถิ่น

ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา และที่ดินประเภทสถาบันการศาสนา (ศษ,ศน)

ให้ใช้ประโยชน์ดังต่อไปนี้

๑. เพื่อประโยชน์ในการศึกษาและการศาสนา
๒. ทำถนน ทางเท้า ทางเดิน ท่อประปา ท่อระบายน้ำ ปักเสาและเดินสาย
ไฟฟ้า โทรเลขหรือโทรศัพท์ หรือทำท่อสาธารณูปโภคอื่น ๆ
๓. ทำสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น หรือใช้ในการ

เกษตรกรรม

๕. ปูกรสร้างอาคารหรือร้านค้าย่อย ที่มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร และตั้งอยู่ห่างจากร้านค้าย่อยอื่นไม่น้อยกว่า ๑๕๐ เมตร

๕. ในที่ดินของทางราชการหรือรัฐวิสาหกิจ จะปูกรสร้างอาคารที่พักอาศัย โรงอาหารหรือร้านค้าย่อยสำหรับข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้างก็ได้ แต่อาคารปูกรสร้างจะต้องมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินรวมกันไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของที่ดินดังกล่าว

๖. ในที่ดินของเอกชนจะปูกรสร้างอาคารที่พักอาศัยก็ได้ แต่ต้องไม่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารชุด

๕.๔ ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการปฏิบัติตามผัง

รูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอแนะตามผัง เป็นพื้นฐานมาจากความต้องการปรับปรุงการใช้ที่ดินในพื้นที่ส่วนหนึ่งของเมือง ให้มีประสิทธิภาพในการรองรับประชากรที่มีความประสงค์จะอยู่อาศัยในบริเวณที่เป็นหัวใจของเมือง โดยการพัฒนาโครงข่ายทางกายภาพ เสริมสร้างสภาพแวดล้อมและสังคมขึ้นใหม่ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน เต็มไปยั้งระบบการขนส่งมวลชน (Mass Transportation) ซึ่งผลที่คาดว่าจะได้รับจากการปฏิบัติตามผังในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม มีดังนี้คือ

๕.๔.๑ กายภาพ

๕.๔.๑.๑ การใช้ที่ดิน

แผนการใช้ที่ดินบริเวณนี้ มุ่งไปยั้งการพัฒนาถนนและสาธารณูปโภคเป็นหลัก โดยคาดว่าจะเป็นการเปิดโอกาสให้ที่ดินมีการเข้าถึงและมีการใช้สอยอย่างมีประสิทธิภาพทั่วทั้งพื้นที่ ทำให้เกิดความเป็นระเบียบและการจราจรคล่องตัว สำหรับรูปแบบการใช้ที่ดินจะเป็นลักษณะของการใช้ที่ดินแบบผสม (mixed use) โดยมีย่านพักอาศัยความหนาแน่นสูง (high density residential area) เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี ๒๕๔๓ ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย การใช้ที่ดินภาพหลังการพัฒนาแยกออกตามลักษณะการใช้ได้ดังนี้

ก. บริเวณพาณิชยกรรม แต่เดิมมีการกระจุกตัวของกิจกรรมทางการค้าอย่างหนาแน่นบริเวณวงเวียนใหญ่ ซึ่งเป็นชุมทางของเส้นทางเดินรถ (Interchange) และในอนาคตจะ

มีระบบขนส่งมวลชนรรางไฟฟ้าตัดผ่าน จะเป็นการทำให้บริเวณนี้มีความสำคัญยิ่งขึ้น เห็นควรมี การปรับปรุงการใช้อาคารและที่ดิน ซึ่งควรจะเป็นไปในลักษณะของ Plan Unit Development, หรือ P.U.D.) เพื่อเป็นการวางผังปรับปรุงโครงข่ายทางกายภาพใหม่ทั้งระบบ ขยายพื้นที่ให้ บริการได้อย่างกว้างขวาง มีความสำคัญในระดับศูนย์กลางชุมชนแห่งหนึ่งของฝั่งธนบุรี

ข. บริเวณพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่น เป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนา ตามแนวถนนสายประธานและระบบขนส่งมวลชนรวมทั้งบริเวณแม่น้ำ (Riverside) ในบริเวณ เหล่านี้เห็นควรเปิดโอกาสให้มีการใช้ที่ดินแบบผสม (mixed use) ระหว่างพาณิชยกรรมและ ที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์จะให้เป็ย่านพิเศษ (Special District) กล่าวคือ มีการพัฒนา ในรูปแบบที่ตื่นตื้นเร้าใจ (attractive) ด้วยการควบคุมลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดิน และอาคาร เช่น การกำหนดพื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร พื้นที่อาคารรวมต่อขนาดแปลงที่ดิน (F.A.R.) ระยะถอยร่นของอาคารจากแนวถนน เป็นต้น คาดว่าบริเวณนี้จะมีการขยายตัวของอาคารทาง เศรษฐกิจขนาดใหญ่และที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง (highrise building) ทั้งนี้เพื่อให้มี ที่เว้นว่างโดยรอบบริเวณสำหรับปลูกต้นไม้ช่วยลดครันพิษในอากาศ เสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ สวยงามและเน้นให้เห็นความสำคัญและความสวยงามของถนนสายประธาน โดยเฉพาะบริเวณริม แม่น้ำเจ้าพระยาจะมีการพัฒนาในลักษณะที่เป็นที่โล่งที่โล่งที่ว่างมากเป็นพิเศษมีอาคารหลายประ เภท อาทิเช่น ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ตลอดจนกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการ ท่องเที่ยวที่อาจเกิดขึ้นได้ เพราะบริเวณนี้อยู่ใกล้กับย่านธุรกิจการค้า เขตบางรักและสถานที่ ท่องเที่ยวต่าง ๆ ที่สามารถจะเดินทางไปทางน้ำ (Tourist Spot) เช่น พระบรมมหาราชวัง วัดอรุณราชวราราม ตลาดน้ำวัดไทร เป็นต้น นับว่าเป็นบริเวณหนึ่งที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนา ในลักษณะของ Plan Unit Development หรือ P.U.D.

ค. บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่น การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ได้กำหนดไว้ ในบริเวณที่อยู่ถัดจากย่านพิเศษ (Special District) เข้าไป หรือถัดจากถนนสายสำคัญ เพื่อ ให้เกิดความเงียบสงบและไม่มีครันพิษ ซึ่งจะเปิดโอกาสให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ทุกรูปแบบ โดยเฉพาะการเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยให้เป็นไปในทางสูง (Multiple storey) ที่จะรองรับ จำนวนประชากรได้เพิ่มมากขึ้น สำหรับกิจกรรมอื่นจะให้มีปะปนอยู่น้อยที่สุด นอกจากองค์ประกอบ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัย เช่น โรงเรียน ที่พักผ่อนหย่อนใจและสาธารณูปการต่าง ๆ ควรสนับสนุนให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและเอกชน คาดว่าจะสามารถสงวนพื้นที่ที่มีคุณค่าแก่การ

พักอาศัยในเขตชั้นในไว้ได้ โดยจะต้องมีมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน ลักษณะท่วงกายภาพและสภาพแวดล้อม ให้เป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมต่อการพักอาศัยอย่างแท้จริง

ง. บริเวณสถาบันการศึกษา สถาบันการศึกษานับว่ามีความสัมพันธ์กับย่านที่พักอาศัย ได้คงบริเวณที่เป็นสถาบันการศึกษา เดิมไว้และ เสนอแนะให้มีเพิ่มขึ้นในบางพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการทางการศึกษาแก่ย่านที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการปรับปรุง ขยายพื้นที่สถาบันการศึกษาเพื่อรองรับจำนวนประชากรในวัยเรียนได้มากขึ้น โดยเฉพาะสถาบันการศึกษาที่ตั้งอยู่ในบริเวณศาสนสถาน ได้มีการผนวกที่โล่งสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจและสนามเด็กเล่นไว้ด้วย โดยคาดว่า บริเวณนี้จะกลายเป็นศูนย์กลางของชุมชนพักอาศัยใกล้เคียง (Neighborhood center) ได้เป็นอย่างดี

จ. บริเวณที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยที่เขตคลองสานยังมีความขาดแคลนที่สาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชน จึงเห็นควรปรับปรุงพื้นที่บางส่วนในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางชุมชน หรือบริเวณที่มีความสวยงามทางธรรมชาติขึ้น ได้แก่ บริเวณศาสนสถานที่ควรได้รับการปรับปรุงให้ใช้ได้ทั้งศาสนกิจและการพักผ่อนของประชาชน นอกจากนี้ได้แก่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ควรจะมีพื้นที่เปิดโล่งให้ประชาชนได้เข้าถึงริมฝั่งแม่น้ำที่มีคุณค่าทางทัศนภาพและสามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจกรรมทางน้ำตามประเพณีได้อีกด้วย

ฉ. สาธารณูปโภค พื้นที่ถนนจะมีเพิ่มมากขึ้นจากโครงข่ายที่ปรับปรุงใหม่ โดยมีระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ที่ได้มาตรฐานวางควบคู่ไปด้วย นอกจากจะทำให้พื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกแล้ว ยังได้ประโยชน์ในการกำจัดขยะและป้องกันอัคคีภัยอีกด้วย

การใช้ที่ดินตามแนวทางที่เสนอแนะ คาดว่าจะเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินได้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และมีความเหมาะสมในด้านย่านการใช้ที่ดิน (Zone) เพื่อการพักอาศัย พาณิชยกรรม ศาสนสถาน สถาบันการศึกษา พักผ่อนหย่อนใจและสาธารณูปโภค โดยมีสัดส่วนของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้

พาณิชยกรรม	๗๓.๘๔	ไร่หรือร้อยละ	๖.๓๒
การใช้แบบผสม	๒๓๘.๕๘	ไร่หรือร้อยละ	๒๐.๔๑
พักอาศัย	๕๑๕.๘๒	ไร่หรือร้อยละ	๔๔.๑๓

สถาบันการศึกษา	๑๓.๓๗	ไร่หรือร้อยละ	๑.๑๔
ศาสนสถาน	๑๓.๐๐	ไร่หรือร้อยละ	๑.๑๒
ที่พักผ่อนหย่อนใจ	๗๘.๓๕	ไร่หรือร้อยละ	๖.๗๐
สาธารณูปโภค	๒๓๕.๕๔	ไร่หรือร้อยละ	๒๐.๑๘
รวม	๑๑๖๕.๐๐	ไร่	

นโยบายการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง หรือย่านพักอาศัยความหนาแน่นสูง มีความหนาแน่นสุทธิเฉลี่ยประมาณ ๑๒๐ คน/ไร่

ดังนั้น พื้นที่นี้จะมีประสิทธิภาพในการรองรับจำนวนประชากรประมาณ ๕๕,๔๐๐ คน เพิ่มจากจำนวนประชากรปัจจุบันในพื้นที่ประมาณ ๕๑,๖๗๕ คน

๕.๕.๑.๒ สภาพแวดล้อม

การปฏิบัติตามผังและข้อเสนอแนะ คาดว่าจะได้รับประโยชน์ในด้านสภาพแวดล้อมดังนี้ คือ

ก. การพัฒนาพื้นที่ภายใต้กฎเกณฑ์ทางผังเมืองเกี่ยวกับ อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (G.A.C.) อัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ระยะถอยร่นของอาคารจากแนวถนนตามที่กำหนด ย่อมมีส่วนทำให้ความหนาแน่นของอาคารในแนวราบลดลง มีที่เว้นว่างมากขึ้น ย่อมจะทำให้สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของเมืองดีขึ้น และช่วยในเรื่องการระบายอากาศและแสงแดด

ข. สภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ของเมืองจะดีขึ้น จากการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนเป็นที่เว้นว่างและสวนสาธารณะ หรือการปลูกต้นไม้ตามแนวถนน

ค. การปรับปรุงระบบถนนและท่อระบายน้ำ ตลอดจนระบบคูคลองทำให้การระบาย

น้ำในพื้นที่เป็นไปได้โดยสะดวกไม่มีน้ำท่วมน้ำขัง ช่วยให้ระบบนิเวศน์วิทยาดีขึ้น ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพและอนามัย นอกจากนี้ยังช่วยให้การกำจัดขยะในพื้นที่มีประสิทธิภาพ ไม่ก่อปัญหาขยะตกค้างในบริเวณชุมชน

๔.๕.๒ เศรษฐกิจ

๔.๕.๒.๑ การปรับปรุงการใช้ที่ดิน เขตชั้นในให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นในการรองรับการขยายตัวของประชากร โดยอาศัยประโยชน์จากระบบขนส่งมวลชน (Mass Transportation) สำหรับการเดินทาง จะช่วยให้รัฐทุนค่าใช้จ่ายแทนการขยายเมือง ประหยัดเวลาในการเดินทาง และประหยัดพลังงานอีกด้วย

๔.๕.๒.๒ การปรับปรุงย่านการค้าเดิม และเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการค้า ย่อมจะทำให้กิจกรรมประเภทนี้มีการขยายตัว ส่งผลให้รัฐมีรายได้จากภาษีเงินได้ส่วนบุคคลธรรมดา ภาษีนิติบุคคล ซึ่งเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจในรูปของบริษัท และภาษีการค้าซึ่งเป็นภาษีที่เก็บจากเจ้าของผู้ประกอบการด้านการค้า ได้เพิ่มมากขึ้น

๔.๕.๒.๓ การตัดถนนและปรับปรุงโครงข่ายสาธารณูปโภค ช่วยให้ที่ดินมีการเข้าถึง เปิดโอกาสต่อการพัฒนาที่ดิน และมีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นด้วย ซึ่งรัฐจะได้ประโยชน์โดยตรงจากภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ ยี่งที่ดินที่อยู่ติดถนนสายสำคัญมีการคมนาคมสะดวกและสาธารณูปโภคพร้อมเพียงใด การประเมินภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ก็ย่อมสูงขึ้นด้วย

๔.๕.๓ สังคม

๔.๕.๓.๑ การวางผังการใช้ที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภค เป็นการเปิดโอกาสต่อการพัฒนาเมืองขึ้นใหม่ โดยเฉพาะการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ กัน จะเป็นการผสมผสานกลุ่มชนทางสังคมเข้าด้วยกัน โดยที่รัฐจะต้องเป็นผู้สนับสนุนด้านที่อยู่อาศัย (Subsidized Housing) ให้กับประชากรที่มีรายได้น้อย โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นชุมชนแออัดในปัจจุบัน

๔.๕.๓.๒ การพัฒนาเขตคลองสานหรือพื้นที่เฉพาะตามผัง ได้มุ่งพัฒนาเพื่อให้ชุมชนทั้งหมดมีความเป็นได้ หรือได้รับประโยชน์ในด้านความสะดวกสบายจากการอยู่อาศัยในพื้นที่ จึงได้คำนึงถึงกิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ เช่น สถาบันการศึกษา สถาบันทางศาสนา ที่โล่งที่ว่างเพื่อภูมิทัศน์และการพักผ่อนหย่อนใจ ตลอดจนสาธารณูปการต่าง ๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตโดยการสนับสนุนจากรัฐ

๕.๕:๓.๓ การปรับปรุงชุมชนให้มีความสะดวกในเรื่องถนนหนทาง สาธารณูปโภค สิ่งบริการสาธารณะ ตลอดจนสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่นเพียงพอแก่การพักผ่อน นอกจากจะทำให้พื้นที่นี้น่าอยู่แล้ว ยังช่วยสร้างความรู้สึกร่วมของชุมชน (Community Spirit) ให้เกิดขึ้นด้วย โดยเฉพาะในบริเวณที่มีศาสนสถาน โรงเรียนและที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นศูนย์กลาง

การพิจารณาพื้นที่ให้เป็นไปตามผัง มีทั้งการก่อสร้างใหม่ (Reconstruction) การปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) และการอนุรักษ์ (Conservation) จึงต้องอาศัยความร่วมมือจากประชาชนในพื้นที่ หน่วยงานสาธารณะต่าง ๆ ทางราชการ และหน่วยงานเอกชน ซึ่งการดำเนินการให้เป็นไปตามแผน (Implementation) นั้น ต้องอาศัยปัจจัยหลายประการดังจะกล่าวในบทต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย