

### การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิเศษและแนวโน้มการขยายตัว

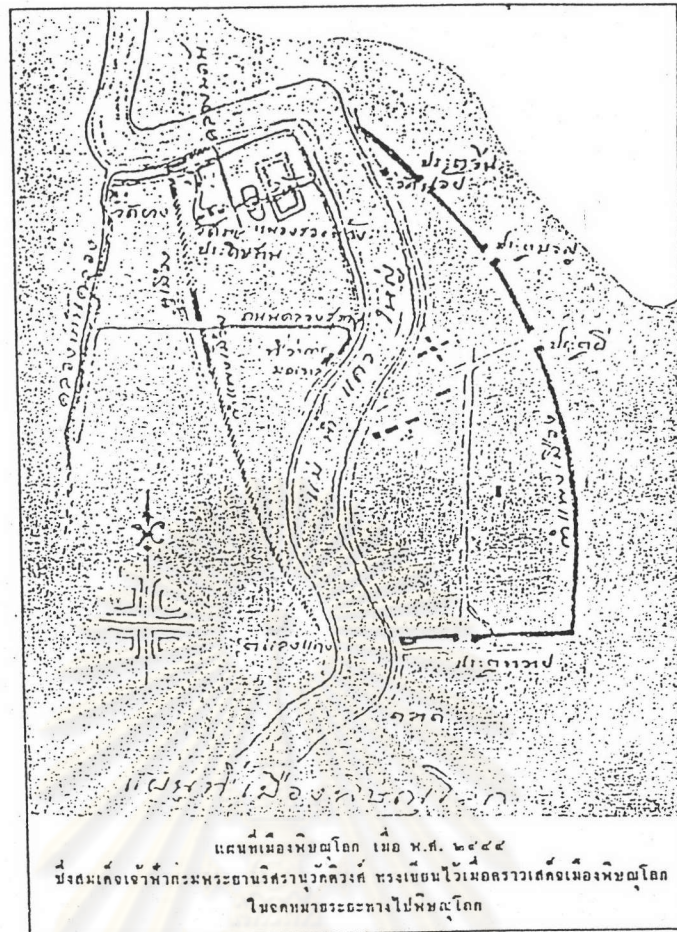
จากสภาพปัจจุบันจะพบว่า เมืองยังขาดการวางแผนควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพอันเป็นผลทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นในชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการใช้ที่ดินซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชน และ เกิด เป็นปัญหาต่อเนื่องตามมาอีกมากมาย ทั้งยังมีแนวโน้มที่จะทวีความรุนแรงขึ้นในอนาคต ดังนั้นการศึกษาอิทธิพลของศูนย์ราชการที่มีต่อการใช้ที่ดินจึงต้องมีการศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อทราบถึงวิวัฒนาการของการใช้ที่ดินในอดีต อันจะเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับสถานที่ยุคใหม่ในอนาคตต่อไป

#### การตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการการใช้ที่ดิน

##### 1. การตั้งถิ่นฐานของชุมชน

เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของ เมืองบริ เวลิมฝั่งแม่น้ำน่านนอก จากจะสะดวกในการคมนาคมติดต่อ และอาศัยน้ำบริโภคแล้วที่ดินบริเวณที่ราบลุ่มริมฝั่งแม่น้ำมีความอุดมสมบูรณ์ สามารถทำการเพาะปลูกได้ดีและเป็นจุดยุทธศาสตร์ ที่ตั้งอยู่ประมาณเกือบกึ่งกลางระหว่างดินแดนลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาภาคกลางและดินแดนภาคเหนือ

การสร้างเมืองพิเศษนั้นเป็นเมืองที่วางผัง และสร้างขึ้นให้มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าล้อมอยู่ด้วยกำแพงเมือง (ต่อมาในระยะหลังๆ ได้มีการรื้อกำแพงเมืองแล้วปรับระดับให้เป็นถนน รวม 3 สาย คือถนนพระร่วงทางฝั่งตะวันตก และถนนเอกาทศรถกับถนนมหาธรรมราชาฝั่งตะวันออก) และคูเมืองทั้งสองฝั่งแม่น้ำน่านซึ่งไหลผ่านกลางเมือง (ดูแผนที่ 4.1 ประกอบ) เมื่อวัดขนาดจากแผนที่ ปรากฏว่าเมืองพิเศษมีความกว้างประมาณเกือบ 1 กิโลเมตร และยาวประมาณ 2 กิโลเมตรเศษ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 2 กม<sup>2</sup>. หรือ 1,250 ไร่ นับว่าเป็นเมืองที่ขนาดใหญ่ โดยที่พระราชวัง (จันทร์) ตั้งอยู่บนฝั่งตะวันตกและพระอารามสำคัญ (วัดใหญ่) ตั้งอยู่บนฝั่งตะวันออก และมีการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนอยู่บนสองฝั่งโดยมีแม่น้ำผ่ากลางจึง เรียกกันว่า "เมืองอกแตก"



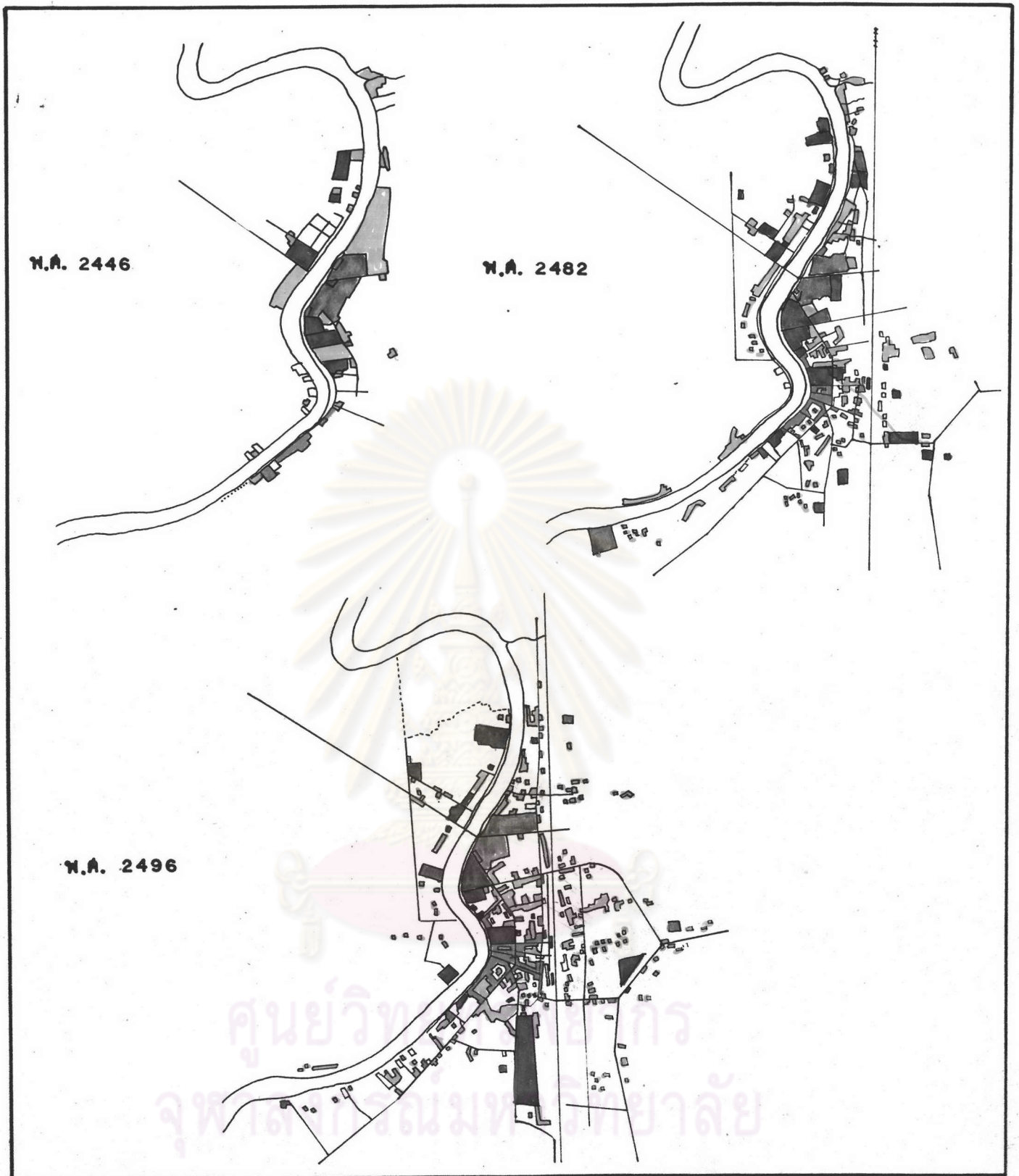
แผนที่ 4.1 แผนที่เมืองพิษณุโลก เมื่อ พ.ศ. 2444

สำหรับลักษณะของชุมชน ประชาชนมีการตั้งถิ่นฐานโดยรวมกลุ่มกันอยู่ใกล้แม่น้ำน่านและใกล้บริเวณวัดต่างๆ สภาพของชุมชนในเมืองพิษณุโลกเมื่อประมาณ 80 กว่าปีมาแล้วปรากฏตามนิพนธ์ของสมเด็จพระเจ้าฟ้ากรมพระยานริศรานุวัดติวงศ์ (2506:29) กล่าวถึงบริเวณฝั่งตะวันตกว่า "ทางในเมืองเป็นบ้านคนชุกหนา นอกกำแพงเมืองเป็นทุ่งนามไม่เห็นมีวัดร้าง สังเกตว่าแต่เดิมมาฝั่งตะวันตกนี้ คงเป็นฝั่งที่ใหม่เจริญกว่าฝั่งตะวันออก" และเมื่อต่อมาในปี พ.ศ. 2450 มีการตั้งสถานีรถไฟขึ้นทางด้านฝั่งตะวันออก ทําให้เมืองขยายตัวออกห่างจากแม่น้ำโดยมีศูนย์กลางของเมืองอยู่ที่สถานีรถไฟและกระจายตัวออกไปโดยรอบตามเส้นทางคมนาคม

## 2. การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2446-2496

จากการศึกษาถึงลักษณะการใช้ที่ดินของสมชาย เกษะพรหมพันธ์ (2517:23-68) ในระหว่างปี พ.ศ. 2446-2496 พบว่าในช่วงปีพ.ศ. 2446 การการใช้ที่ดินส่วนใหญ่อยู่นบนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน โดยมียุคศูนย์กลางอยู่บริเวณวัดพระศรีรัตนมหาธาตุ ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อ





การศึกษาอิทธิพลของศูนย์ราชการที่มีต่อการใช้ที่ดิน ๘ เทศบาลเมืองพิษณุโลกและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง

แสดง : การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2446 , 2482 และ 2496 .

แผนที่ 4.2



สัญลักษณ์ :

- |  |              |  |               |
|--|--------------|--|---------------|
|  | ที่อยู่อาศัย |  | ย่านการค้า    |
|  | อุตสาหกรรม   |  | สถานที่ราชการ |
|  | สถานศึกษา    |  | วัด           |

มาตราส่วน



ที่มา : กรมชลฯ เศรษฐมพันธ์ุ

ที่อยู่อาศัย วัด และสถานที่ราชการโดยสถานที่ราชการจะอยู่ทั้งทางฝั่งตะวันตกและตะวันออกของแม่น้ำน่าน สถานศึกษาจะอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน ทางตอนใต้ของวัดพระศรีรัตนมหาธาตุ สำหรับย่านพาณิชย์กรรมจะอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่านทางตอนใต้ของชุมชนเมืองในปี พ.ศ. 2482 มีการขยายตัวของเมืองในทิวค้ำ ทาให้การใช้ที่ดินในทุกประเภทเพิ่มขึ้น มีการขยายตัวของเมืองลงมาทางใต้ ย่านพาณิชย์กรรมจะชัดเจนขึ้น ทั้งนี้เพราะได้มีการสร้างทางรถไฟผ่านเมืองพิษณุโลก การคมนาคมทางบกมีความสำคัญชัดเจนกว่าอดีตที่ผ่านมาก มีสถานที่ราชการเพิ่มขึ้นทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน บริเวณทางตอนใต้ของย่านพาณิชย์กรรม และบริเวณฝั่งตะวันออกของทางรถไฟ ในปี พ.ศ. 2496 มีการวางแผนถนนสายต่างๆ อย่างกว้างขวางมีบริเวณที่อยู่อาศัยกระจายไปตามถนนสายต่างๆ จากศูนย์กลางการค้าของเมือง ซึ่งมีบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นหนาที่ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะอยู่ใกล้ถนนซอย ซึ่งเกิดขึ้นใหม่มีการใช้ที่ดินของสถานที่ราชการ เป็นผืนใหญ่เพิ่มขึ้นซึ่งก็คือที่ตั้งของโรงพยาบาลพุทธชินราช ที่ตั้งของเขตการทางในปัจจุบัน (ดูแผนที่ 4.2 ประกอบ)

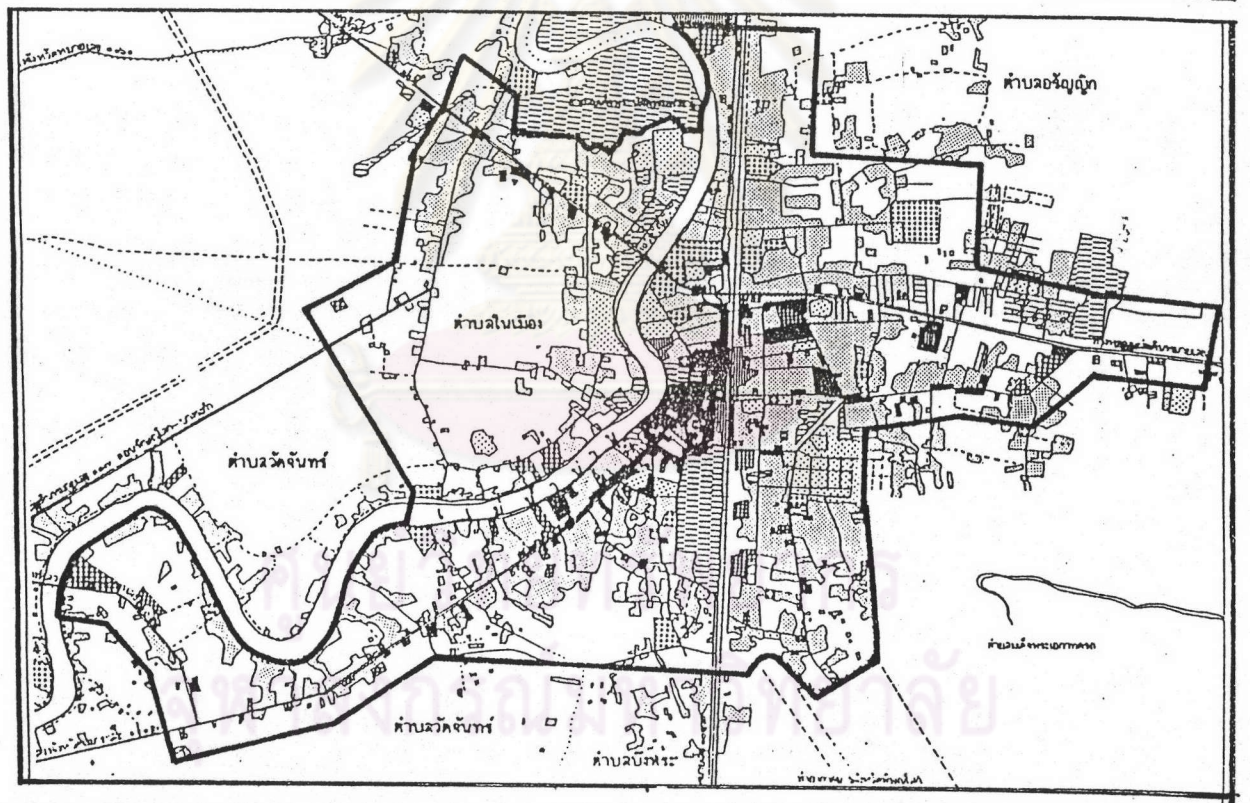
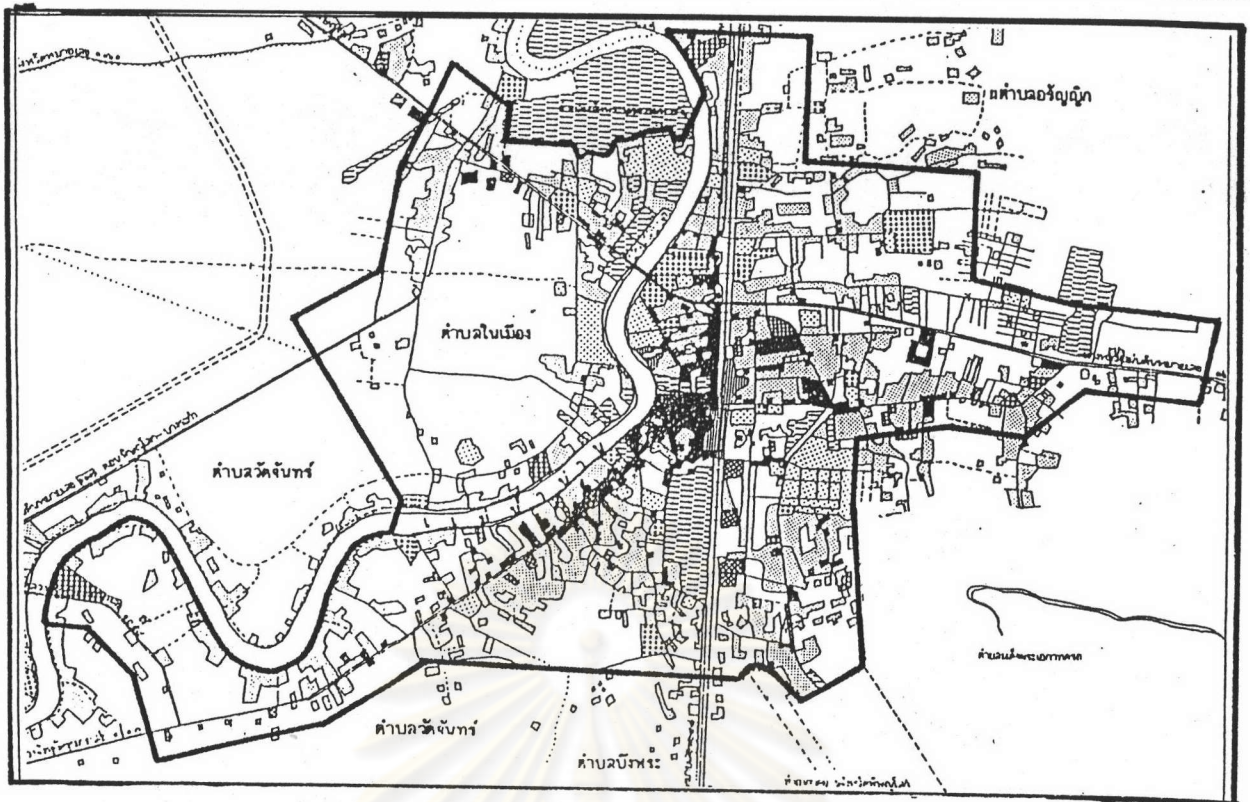
จากการขยายตัวของชุมชนเมืองพิษณุโลกในช่วงปี พ.ศ. 2446 ถึงปี พ.ศ. 2496 อาจกล่าวได้ว่าการใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ และสถานศึกษา ได้มีส่วนในการขยายตัวของเมืองพิษณุโลก กล่าวคือจากวิวัฒนาการของการใช้ที่ดินที่ผ่านมามีเห็นว่า สถานที่ราชการ และสถานศึกษาจะส่งผลให้เกิดการขยายตัวของเมืองในรูปแบบของที่อยู่อาศัย และย่านพาณิชย์กรรม โดยจะเกิดขึ้นบริเวณรอบของสถานที่ราชการและสถานศึกษา อันอาจเป็นผลมาจากความต้องการที่พักอาศัยของข้าราชการ รูปแบบที่กล่าวมาข้างต้นนี้จะมองเห็นภาพได้ชัดเจนจากแผนที่การใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2496

### 3. การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2518

ในปี พ.ศ. 2518 การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองพิษณุโลกส่วนใหญ่อยู่ในเขตเทศบาลและบนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน โดยมีศูนย์กลางความหนาแน่นบริเวณสถานีรถไฟและกระจายไปตามสองฟากแนวถนนสายต่างๆ ระหว่างถนนบรมไตรโลกนาถ ถนนเอกาทศรถ ถนนศรีธรรมไตรปิฎก และข้ามทางรถไฟไปทางด้านทิศตะวันออก (แผนที่ 4.3)

การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลทางด้านตะวันออกของแม่น้ำน่าน ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางด้านการค้าของชุมชนเมืองพิษณุโลก มีความหนาแน่นบริเวณหน้าสถานีรถไฟ ถนนเอกาทศรถ ถนน





**การศึกษาอิทธิพลของศูนย์ราชการที่มีต่อการใช้ที่ดิน: เทศบาลเมืองพิษณุโลกและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง.**

**แสดง 8 การใช้ที่ดินเมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2518 และ พ.ศ. 2527**

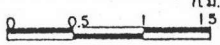
**แผนที่ 4.3**



**สัญลักษณ์ 8**

- ที่พักอาศัย
- หานิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- ศาลากลาง
- สถาบันการศึกษา
- สวนสาธารณะ สนามกีฬา
- สถาบันราชการ
- อาคารอุปโภคและอาคารปฏิบัติการ.
- เขตพื้นที่ศึกษา

มาตราส่วน



**ที่มา 8 กองผังเมืองรวม, สำนักผังเมือง.**



บรมไตรโลกนาถ และถนนเรศวร การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมกระจาย  
อยู่บริเวณทางด้านทิศใต้ริมฝั่งแม่น้ำน่าน และทางทิศตะวันออกของทางรถไฟบริเวณถนนพิษณุโลก-  
วังทอง ส่วนคลังสินค้าอยู่บริเวณทิศตะวันออกของทางรถไฟ ในบริเวณที่เส้นทางคมนาคมทางถนน  
ติดต่อกันสะดวก สถานศึกษาจะกระจายอยู่ทั่วไปในบริเวณย่านพักอาศัย เช่น มหาวิทยาลัยศรีนครินทร  
วิโรฒ วิทยาลัยเทคนิคพิษณุโลก เป็นต้น ส่วนสถานที่ราชการที่เกิดขึ้นได้แก่ หอสมุดแห่งชาติ  
ที่ทำการส่วนทางพิษณุโลก เป็นต้น พื้นที่นอกเขตเทศบาลทางด้านตะวันออกมีการใช้ที่ดินหลัก คือ  
ที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณรอบที่ติดกับเทศบาลและกระจายไปตามถนนด้านเหนือของเขตเทศบาลใน  
ตำบลหัวรอ

สำหรับพื้นที่ในเขตเทศบาลทางฝั่งตะวันตก มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาอย่างชัดเจน  
โดยเป็นสถานศึกษาระดับมัธยม อาชีวและวิทยาลัยครู กระจายไปตามถนนวังจันทร์ และมี  
สถานที่ราชการที่สำคัญ เช่น ที่ทำการศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ ศาล ป่าไม้ ที่ทำการ  
ชลประทานพิษณุโลก เป็นต้น เกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณถนนวังจันทร์ริมฝั่งแม่น้ำน่านทางด้านตะวันตก  
และที่สำคัญคือมีการใช้ที่ดินของทหาร คือ ค่ายนเรศวรทางด้านเหนือ

จากแผนที่ 4.3 ทหารที่ทราบถึงการขยายตัวของเมืองพิษณุโลก ได้ขยายตัวจากปี  
พ.ศ. 2496 ในหลายด้านโดยเฉพาะพื้นที่พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นทั้งในเขตเทศบาล  
และภายนอกเขตเทศบาล ปัจจัยประการหนึ่งนี้อาจส่งผลต่อการเพิ่มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้  
แก่ สถานศึกษาที่เกิดขึ้น และค่ายทหาร ซึ่งได้แก่ ค่ายนเรศวร และค่ายเอกาทศรถ ตลอดจน  
สถานที่ราชการที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2496

เมื่อพิจารณารวมกันทั้งชุมชนเมืองพิษณุโลก จะมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมากที่สุด  
รองลงมาได้แก่ ถนนและซอย สถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน พาณิชยกรรม สาธารณูป-  
โภค อุตสาหกรรม และคลังสินค้า ตามลำดับ มีพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างโดยรอบตัวชุมชนเมือง

#### 4. การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2527

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ลักษณะการใช้ที่ดินขยายตัวและกระจุกกระจายมากยิ่งขึ้น  
ตามแนวถนนต่างๆ ซึ่งตัดเลียบริมแม่น้ำน่าน ทางฝั่งตะวันออก เช่น ถนนบรมไตรโลกนาถ ถนน  
เอกาทศรถ บริเวณดังกล่าวถูกบีบไว้ด้วยแม่น้ำน่านและทางรถไฟไม่สามารถขยายตัวออกไปได้ทาง  
ด้านแม่น้ำน่าน จึงเริ่มขยายตัวข้ามทางรถไฟมาทางตะวันออกตามเส้นทางสายพิษณุโลก-วังทอง

ส่วนทางตะวันตก ตามถนนสิงห์วัดน์ โดยมีสะพานเรศวร เป็นตัวเชื่อมระหว่างสองฝั่งแม่น้ำ (ดูแผนที่ 4.3)

เมื่อพิจารณาความในทั้งชุมชนเมืองพิษณุโลก การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยยังคงมีมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ถนนและซอย แม่น้ำลาคหลวง สถานที่ราชการ ศาสนสถาน พณิชยกรรม สาธารณูปโภค อุตสาหกรรม และคลังสินค้า ตามลำดับ พื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างลคลง แต่ยังคงเหลืออีกมากโดยรวมชุมชนเมือง

สำหรับการใช้ที่ดินของสถานที่ราชการมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักในเขตเทศบาล ในด้านของเนื้อที่แต่มีการเพิ่มจำนวนของหน่วยงานในพื้นที่ของศาลากลางจังหวัด แต่พื้นที่ที่อยู่นอกเขตเทศบาลมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพราะมีการตั้งสถานที่ราชการที่ใหม่ ได้แก่ หน่วยปราบศัตรูพืษที่ 3 ที่ทำการชลประทานที่ 3 เป็นต้น กล่าวได้ว่าสถานที่ราชการมีการใช้ที่ดินทางด้านนี้เพิ่มมากขึ้น

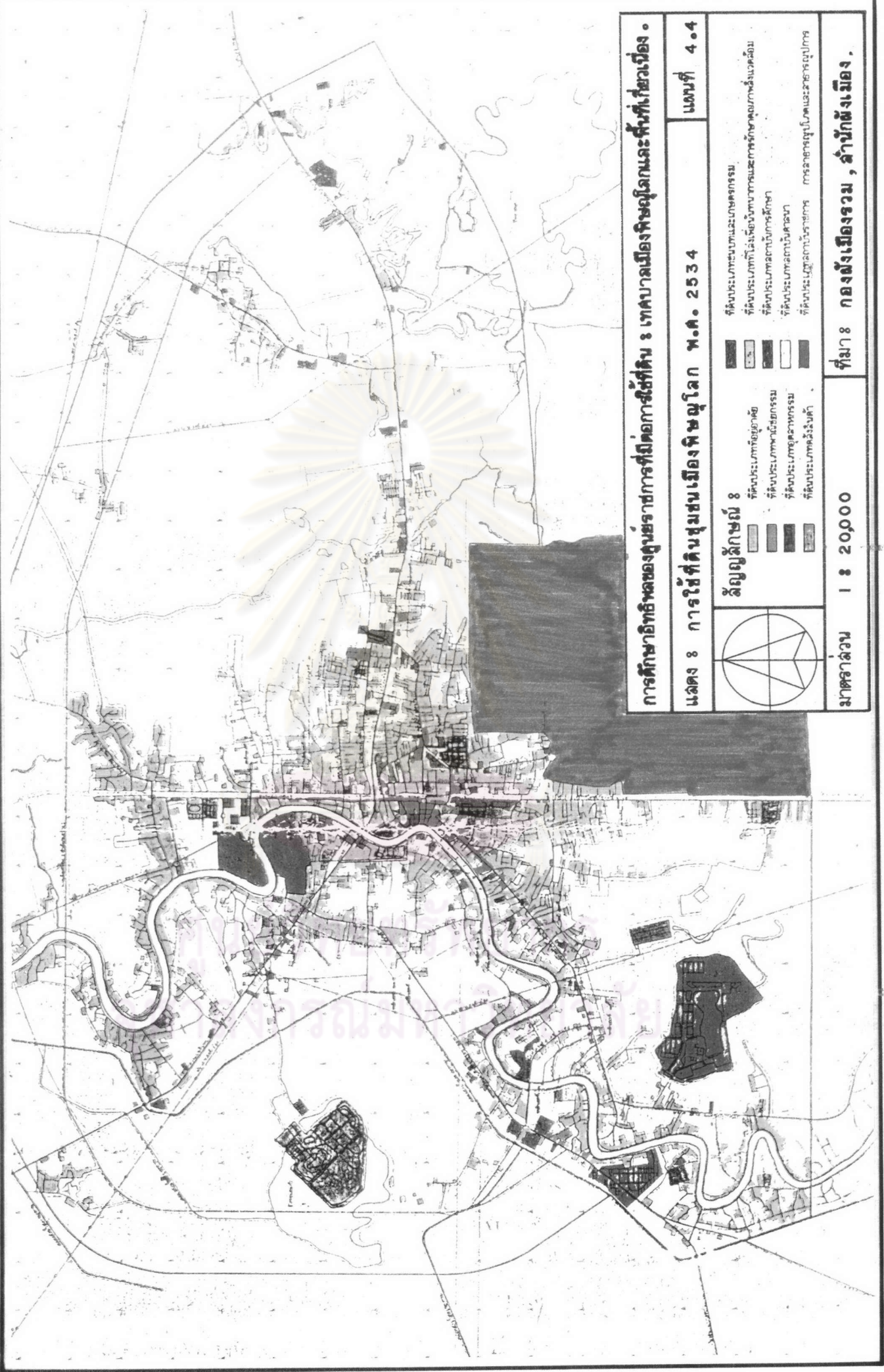
#### 5. การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2534

จากการที่ชุมชนเมืองพิษณุโลกมีแม่น้ำน่านไหลพาดผ่านพื้นที่ด้านแนวเหนือ-ใต้ ทาาที่พื้นที่ถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน ได้แก่

- พื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน การตั้งถิ่นฐานของประชากรโดยส่วนใหญ่กระจุกอยู่หนาแน่นในพื้นที่บริเวณนี้ โดยเฉพาะภายในเขตเทศบาลอันเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางการค้า การบริการ โรงแรม ตลาดสด ได้แก่ บริเวณสองฟากถนนบรมไตรโลกนาถ ถนนเอกาทรรัฐ ถนนพระองค์คำ เป็นต้น เป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล ถึงระดับอุดมศึกษา ที่สำคัญ ได้แก่ โรงเรียนอนุบาลพิษณุโลก โรงเรียนเฉลิมขวัญสตรี วิทยาลัยเทคนิคพิษณุโลก และมหาวิทยาลัยนเรศวร (มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ พิษณุโลก) นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของจังหวัดอีกด้วย

- พื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่านมีประชากรอาศัยอยู่เบาบางกว่าพื้นที่ฝั่งตะวันออก ทั้งนี้เพราะเป็นที่ตั้งของเขตทหาร กองทัพภาคที่ 3 ค่ายสมเด็จพระนเรศวรมหาราช เป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการ ได้แก่ ศาลากลางจังหวัดที่ว่าการอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัด ฯลฯ สถานที่ต่าง ๆ เหล่านี้ จะเกาะกลุ่มไปตามแนวฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่านทั้งสิ้น นอกจากนี้ยังมีพื้นที่จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมอยู่ทางด้านตะวันตกของพื้นที่นี้อีกด้วย มีการขยายตัวของสถานศึกษาที่สำคัญอันส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคตอย่างแน่นอนคือ มีการขยายตัวของวิทยาลัยครู





การศึกษานโยบายของศูนย์ราชการที่ไม่ต้องการใช้ที่ดิน : เทศบาลเมืองพิษณุโลกและพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง

แผนที่ 4.4

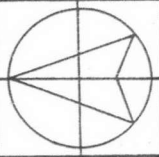
	ที่ดินประเภทศูนย์ราชการ
	ที่ดินประเภทสำนักงานราชการ
	ที่ดินประเภทสำนักงานราชการ
	ที่ดินประเภทสำนักงานราชการ
	ที่ดินประเภทสำนักงานราชการ

ที่มา : กองผังเมืองรวม , สำนักผังเมือง

สัญลักษณ์ 8

	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
	ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม
	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
	ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ
	ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ

มาตราส่วน 1 : 20,000





พิบูลสงคราม ไปยังที่ตั้งที่ทุ่งทะเลแล้ว และการก่อตั้งมหาวิทยาลัยนเรศวรที่ตำบลวังทอง คาดว่า จะส่งผลให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตลอดจนพื้นที่พาณิชย์กรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของ ชีวราชการ และนิสิตนักศึกษาของทั้งสองสถาบันในอนาคต

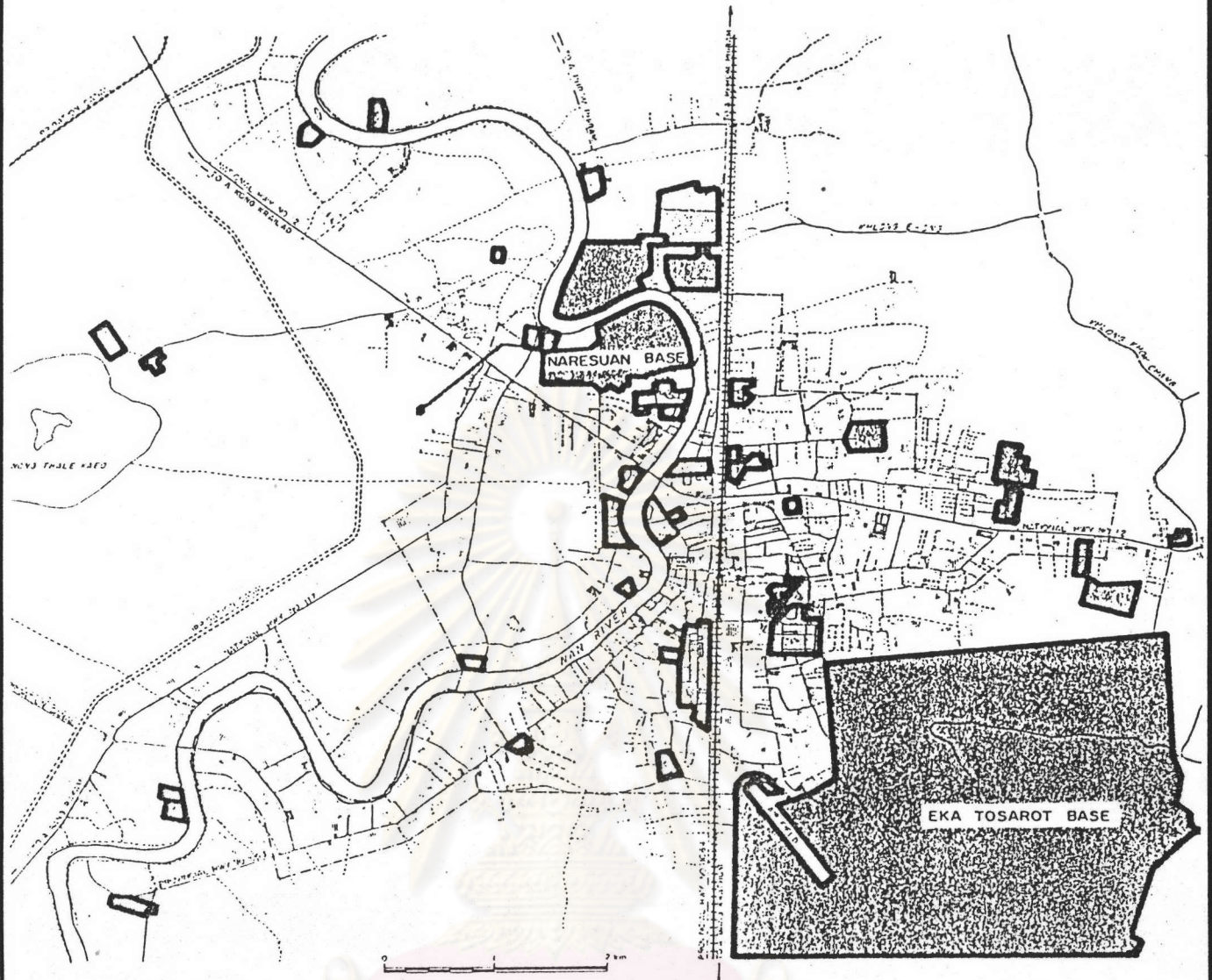
เมื่อพิจารณาภาพรวมนับแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2534) จะพบว่า ชุมชนเมืองพิษณุโลกมีทิศทางการขยายโดยรอบ โดยเฉพาะตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก ของชุมชนที่สำคัญได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 เป็นแกนการพัฒนาหลักของเมืองในแนวทิศตะวันตก (ไปอำเภอทองไทร จ.สุโขทัย) เชื่อมติดกับทิศตะวันออก (ไปอำเภอวังทอง) และเชื่อมต่อกับตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 ส่วนใหญ่ขยายตัวไปเป็นรูปของหมู่บ้านจัดสรร เช่น หมู่บ้านสิงห์ควีนวิลเลจ พิษณุโลก เมืองใหม่ หมู่บ้านจระประกาศ บ้านสวยมรรคา ฯลฯ ทางด้านเหนือขยายตัวไปตามแนวถนนธรรมบูชา ซึ่งเป็นถนนเลียบริมทางรถไฟภาคตะวันออก และคู่ขนานไปกับถนนเอกาทศรถ และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1086 (ไปอำเภอวัดโบสถ์) ส่วนทางด้านใต้ขยายตัวไปตามแนวถนนพื้นที่ระหว่างถนนบรมไตรโลกนาถ และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1064 (ไปสถานีรถไฟบึงพระ)

#### ทิศทางการขยายตัวของชุมชนเมือง

การใช้ที่ดินชุมชนเมืองพิษณุโลก มีทิศทางการเปลี่ยนแปลงและลักษณะการขยายตัวของ การใช้ที่ดินแต่ละประเภท (ดูแผนที่ 4.6 ประกอบ) ดังนี้

- พักอาศัย มีการขยายออกไปในเขตชานเมืองที่มีบริเวณกว้างขวางและมีที่ดินราคาถูก และจะไม่ขยายตัวตามแนวถนนหลักของเมืองที่ติดต่อกับเมืองอื่น ๆ แต่จะเป็นถนนซอยที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก เข้าไปสู่เขตชานเมือง เช่น ถนนที่ตัดออกจากถนนสายพิษณุโลก-หล่มสัก บริเวณประตูผี และบริเวณโคกมะตูม พิษณุโลก วังทอง บริเวณรอบๆ มศว.พิษณุโลก พิษณุโลก-สุโขทัย และทางด้านทิศใต้บริเวณระหว่างถนนบรมไตรโลกนาถกับบึงพระ
- พาณิชยกรรม มีการขยายตัวเข้าแทนที่บริเวณที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะทิศทางด้านทิศใต้ตามแนวถนนบรมไตรโลกนาถ และทางด้านทิศตะวันออกของทางรถไฟตามแนวถนนพระองค์ดำถึงบริเวณโคกมะตูมเป็นอาคารพาณิชย์แทน





การศึกษาอิทธิพลของศูนย์ราชการที่มีต่อการใช้ที่ดิน ๘ เทศบาลเมืองพิชญุโลกและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง.

แสดง ๘ ข้อจำกัดของการขยายตัวของชุมชนเมืองพิชญุโลก

แผนที่ 4.5



สัญลักษณ์ ๘



ข้อจำกัดของการขยายตัวของชุมชนเมือง: เขตทหาร, คำนลฉถน  
ฉถนที่ราชการ, ฉถนารณูปโภค และบริการฉถนารณอื่น ๆ

มาตราฉลวน

ที่มา ๘ RCDP II



- อุตสาหกรรม การขยายตัวของอุตสาหกรรมที่มีเพิ่มขึ้นอีกจะกระจายอยู่ในเขตชานเมืองทางด้านบริเวณที่มีพื้นที่กว้างขวางและมีความสะดวกในการคมนาคมทางถนน บริเวณถนนพิษณุโลก-วังทอง และทางตอนใต้ของถนนบรมไตรโรจนาก

- ศาสนสถาน รูปแบบการใช้ที่ดินของวัดในชุมชนเมืองพิษณุโลก วัดเก่าที่สร้างมานานแล้วจะจับกลุ่มกันข้ามริมฝั่งแม่น้ำน่าน ส่วนวัดที่เกิดขึ้นใหม่ไม่มีการจับกลุ่มกัน แต่จะกระจายตัวนอกเขตเทศบาลที่มีพื้นที่กว้างขวางพอที่จะสร้างวัดขึ้นได้ เช่น วัดสระน้ำแดง และวัดมะขามเรียง

- สถานศึกษา การใช้ที่ดินของสถานศึกษาในระยะแรกจะอยู่ติดกับวัด แต่ในระยะหลังการขยายตัวของสถานศึกษาที่เกิดขึ้นจะไม่รวมกลุ่มกับวัด แต่จะกระจายตัวตามบริเวณต่างๆ ของเขตชานเมือง โดยเฉพาะทางด้านตะวันออกของแม่น้ำน่าน ส่วนสถานศึกษาตามวัดก็ยังคงมีความสำคัญและจะขยายตัวมากขึ้นในบริเวณเดิมที่เป็นวัด

- สถานที่ราชการ ที่ตั้งของสถานที่ราชการในระยะแรกจะสัมพันธ์กับวัด ซึ่งเป็นเสมือนศูนย์กลางของชุมชนและอยู่ริมฝั่งแม่น้ำน่าน โดยเฉพาะทางด้านตะวันตกของแม่น้ำน่านจะมีการรวมกลุ่มของสถานที่ราชการที่ให้การติดต่อกับประชาชนโดยตรง เช่น ศาลากลางจังหวัด อำเภอ ศาลที่ดินจังหวัด เป็นต้น ส่วนสถานที่ราชการที่ให้การติดต่อกับประชาชนน้อย เช่น สถานีตรวจอากาศ สถานีไฟฟ้า ทางหลวง ชลประทาน จะกระจายไปตามถนนสายต่างๆ ของชุมชน โดยชุมชนเมืองพิษณุโลกจะเป็นการขยายตัวด้านประเภทของสถานที่ราชการมากกว่าการขยายตัวของหน่วยงานราชการ (สาขา) ในเขตชานเมือง

- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ บริเวณนอกเขตเทศบาลมีพื้นที่สถานที่พักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยเป็นการสร้างสนามกีฬาจังหวัด ด้านทิศเหนือบริเวณตำบลหัวรอ แต่ในเขตเทศบาลมีพื้นที่ลดลง เนื่องจากถูกแทนที่โดยการใช้ที่ดินประเภทอื่น

- สาธารณูปโภค มีพื้นที่เพิ่มขึ้นในเขตชานเมืองหรือนอกเขตเทศบาลเนื่องจากในเขตศูนย์กลางเมืองมีความแออัด เป็นการเพิ่มขึ้นของสถานีกรองน้ำวัดเจริญธานี ด้านเหนือของชุมชนบริเวณตำบลหัวรอ

- บุคคลวิ ในชุมชนเมืองพิษณุโลกมีพื้นที่บุคคลวิลดลง โดยเฉพาะในเขตเทศบาล แต่มีการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยนอกเขตเทศบาล บริเวณตำบลหลายชุมพล

- ถนนและซอย มีพื้นที่เพิ่มขึ้นทั้งในเขตและนอกเขตเทศบาล โดยเฉพาะทางด้านตะวันออกที่มีการตัดถนนใหม่ หลายสาย รวมทั้งมีการขยายผิวจราจร

- แม่น้ำ ลาดคลอง และที่ลุ่ม นอก เขตเทศบาลมีพื้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการขุดลอกส่งน้ำชลประทาน ส่วนในเขตเทศบาลมีพื้นที่ลดลง เนื่องจากมีการถมที่เพื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัยโดยเฉพาะบริเวณตำบลโคกมะตูม

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และทิศทางการขยายตัวของชุมชนเมืองพิษณุโลก ท้าให้ทราบถึงข้อจำกัดของการขยายตัวของชุมชนเมืองพิษณุโลก อันได้แก่ (แผนที่ 4.5) ที่ตั้งของค่ายทหารทั้งสองค่ายคือ ค่ายนเรศวร และค่ายเอกาทศรฐ ที่ตั้งของวัดและโบสถ์ต่างๆ ที่ตั้งของที่ทำการของสถานที่ราชการ ตลอดจนสิ่งบริการสาธารณูปโภคต่างๆ และสิ่งที่เห็นได้ชัดเจนนี้อีกคือแม่น้ำน่าน ทางรถไฟ คลองส่งน้ำของกรมชลประทานทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำน่าน และคลองโคกช้างทางฝั่งตะวันออกของชุมชนเมืองพิษณุโลก สิ่งต่างๆ ที่กล่าวมานี้ล้วนเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมือง และเป็นแรงบีบที่สำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อทิศทางการขยายตัวของเมืองไปในทิศทางอื่น ดังจะได้อธิบายต่อไป

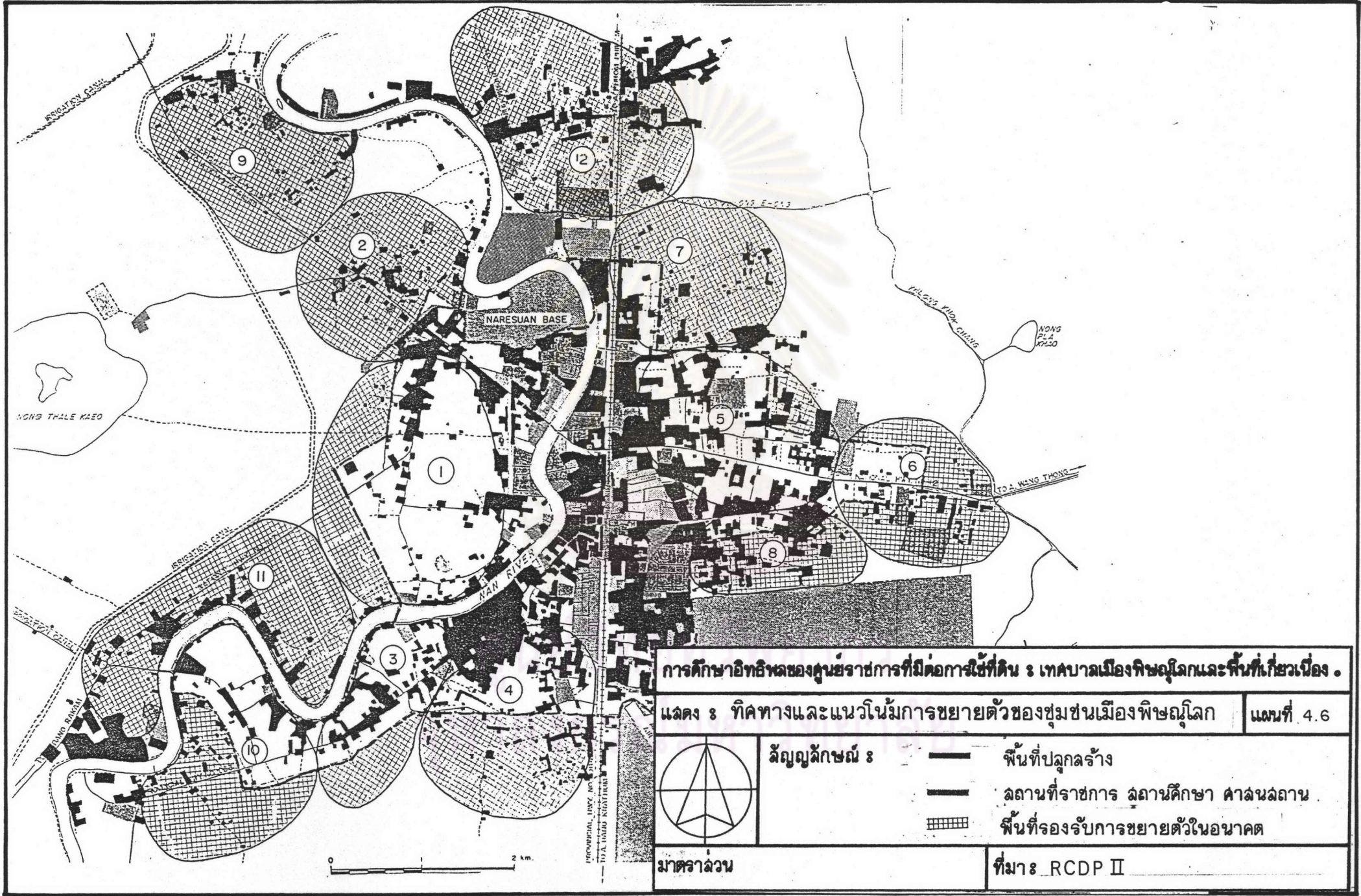
จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน จะพบว่ารูปร่างของชุมชนเมืองพิษณุโลก เป็นแบบรูปดาว (Star Shape) มีศูนย์กลางหนาแน่นมากที่สุดบริเวณหน้าสถานีรถไฟพิษณุโลก บริเวณดังกล่าวถูกบีบไว้ด้วยแม่น้ำน่านและทางรถไฟ ไม่สามารถขยายตัวออกไปทางด้านแม่น้ำน่าน ชุมชนจึงเริ่มขยายตัวตามแนวถนนสายต่างๆ ซึ่งตัดเลียบแม่น้ำน่านทางฝั่งตะวันออกและข้ามทางรถไฟมาทางตะวันออก ซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวแบบ Ribbon Development ตามทิศทางแนวถนนที่สำคัญดังนี้

ทิศเหนือ ตั้งแต่เหนือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 คอนพิษณุโลก-หล่มสัก ขึ้นไปมีเขตย่านการค้าตามแนวถนนเอกาทศรฐ บริเวณประตูผี ทั้งยังเป็นที่ตั้งของสนามกีฬาจังหวัด สถาบันการศึกษา เป็นแรงดึงดูดให้ชุมชนขยายความเจริญเติบโตของเมืองไปในทิศทางนี้ได้มากขึ้น

ทิศตะวันออก เฉียงเหนือ เป็นบริเวณที่อยู่ห่างไกลจากย่านศูนย์กลางชุมชนมากนัก และมีถนนหลายสายที่ตัดออกจากถนนธรรมมุขฯ ซึ่งสามารถติดต่อกับย่านศูนย์กลางชุมชนได้สะดวกรวดเร็ว และยังมีพื้นที่ว่างอีกมาก จึงเป็นแรงสำคัญที่มีอิทธิพลดึงให้ความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย





ทิศตะวันออก เนื่องจากบริเวณศูนย์กลางของชุมชนไม่สามารถออกไปทางด้านแม่น้ำน่าน ชุมชนจึงเริ่มขยายตัวข้ามทางรถไฟมาทางตะวันออกตามถนนพระองค์ดำ และถนนราเมศวร ไปเชื่อมกับถนนสายพิษณุโลก-วังทอง





การศึกษาอิทธิพลของศูนย์ราชการที่มีต่อการใช้ที่ดิน : เทศบาลเมืองพิษณุโลกและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง .

แหล่ง : ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเมืองพิษณุโลก | แผนที่ 4.6

	สัญลักษณ์ :		พื้นที่ปลูกสร้าง
			สถานที่ราชการ สถานที่ศึกษา ศาลากลาง
			พื้นที่รองรับการขยายตัวในอนาคต

มาตราส่วน ที่มา: RCDP II



ทิศตะวันตก มีแนวถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 คอนสุขทัย-พิษณุโลก เป็นสายสำคัญ เชื่อมโยงกับทางฝั่งตะวันออกด้านสะพานนเรศวร มีสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา เป็นแรงดึงดูดให้ชุมชนขยายตัวความเจริญในทิศทางนี้

ทิศใต้ บริเวณระหว่างถนนบรมไตรโลกนาถ กับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1081 พิษณุโลก-บึงพระ ที่สามารถติดต่อกับย่านศูนย์กลางชุมชนได้สะดวกและรวดเร็ว ที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของชุมชนได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย

จากการพิจารณาเปรียบเทียบแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2527 และ พ.ศ. 2533 พบว่า ชุมชนเมืองพิษณุโลกมีทิศทางการขยายตัวโดยรอบ โดยเฉพาะตามเส้นทางคมนาคมสายหลักๆ ของชุมชน ที่สำคัญได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 เป็นแกนการพัฒนาหลักของเมืองในแนวทิศตะวันตก (ไปอำเภอทองไทรลาค จ.สุโขทัย) เชื่อมต่อกับทิศตะวันออก (ไปอำเภอวังทอง) และเชื่อมต่อไปตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 ส่วนใหญ่ขยายตัวไปในรูปของหมู่บ้านจัดสรร เช่น หมู่บ้านสิงห์ควีนวิลเลจ พิษณุโลกเมืองใหม่ หมู่บ้านจระประกา บ้านสวยริมธาร ฯลฯ ทางด้านเหนือขยายตัวไปตามแนวถนนธรรมบูชา ซึ่งเป็นถนนเลียบทางรถไฟภาคตะวันออก และคู่ขนานไปกับถนนเอกาหารรัฐ และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1086 (ไปอำเภอวัดโบสถ์) ทางด้านใต้ขยายตัวไปตามแนวถนน และพื้นที่ระหว่างถนนบรมไตรโลกนาถ และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1064 (ไปสถานีรถไฟบึงพระ)

ประกอบกับการศึกษาของ Regional Cities Developments Project II (1990 : 3.1-3.32) ได้สอดคล้องกับการศึกษาข้างต้น ทำให้สามารถสรุปได้ว่าชุมชนเมืองพิษณุโลกจะมีแนวโน้มการขยายตัวออกไปในพื้นที่ที่ได้แสดงไว้ในแผนที่ 4.6

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย