



การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาของพื้นที่ศึกษา

เนื้อหาของบทนี้จะกล่าวถึงสภาพทั่วไปของพื้นที่เขตยานนาวาและพื้นที่พระราม 3 โดยศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร วิเคราะห์ความสัมพันธ์โครงข่ายคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่พระราม 3 และพื้นที่ต่อเนื่องโดยรอบ ลักษณะทางด้านสังคมและประชากร โครงสร้างเศรษฐกิจ และในที่สุดท้ายจะกล่าวถึงรายละเอียดของโครงการศึกษาและวางผังออกแบบชุมชนพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3 เพื่อนำผลการศึกษาศักยภาพและปัญหาไปวิเคราะห์โครงสร้างเชิงสัญญาณของพื้นที่พระราม 3

3.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่

พื้นที่พระราม 3 เขตยานนาวา มีความสำคัญในฐานะเป็นพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่ เพื่อรองรับการขยายทางด้านเศรษฐกิจจากย่านธุรกิจเดิม บริเวณถนนสีลม บางรัก และสุรวงศ์ เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งใกล้กับย่านธุรกิจเดิม และมีสภาพแวดล้อมที่ดีเนื่องจากพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ยังสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่น ๆ โดยรอบ ได้โดยสะดวก ด้วยระบบทางด่วน โครงข่ายถนนสายหลักต่าง ๆ และถนนวงแหวนอุตสาหกรรม

3.1.1 บทบาทของพื้นที่พระราม 3 กับกรุงเทพมหานคร

พื้นที่พัฒนาเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3 เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค โครงข่ายคมนาคม ซึ่งมีความสามารถเชื่อมกับพื้นที่กับใจกลางเมือง (downtown) และพื้นที่สำคัญต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์เชื่อมต่อกับย่านสีลมและสาทร ถนนพระราม 3 เชื่อมฝั่งธนบุรีโดยสะพานกรุงเทพ ถนนรัชดาภิเษกเชื่อมต่อกับย่านสุขุมวิท และระบบทางด่วนชั้นที่ 1 (ทางด่วนเฉลิมมหานคร) และชั้นที่ 2 (ทางด่วนศรีรัช) เชื่อมต่อสนามบินดอนเมืองทางด้านทิศเหนือ และสนามบินสุวรรณภูมิทางด้านทิศตะวันออก

เมื่อโครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรมแล้วเสร็จ พื้นที่พระราม 3 จะสามารถเชื่อมต่อกับบริเวณ คลองเตย บางจาก บางนา และพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ รวมถึงโครงการพัฒนาอื่น ๆ ได้แก่ โครงการพัฒนาศูนย์กลางพหลโยธิน โครงการพัฒนาศูนย์มักกะสัน โครงการศูนย์คมนาคมขนส่งด้านใต้ใหม่ นอกจากนี้พื้นที่พระราม 3 ยังสามารถเชื่อมโยงกับชุมชนโดยรอบกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ศูนย์ชุมชนมีนบุรี ศูนย์ชุมชนลาดกระบัง ศูนย์ชุมชนบางพลี ศูนย์ชุมชนบางขุนเทียน และศูนย์ชุมชนตลิ่งชัน โดยใช้ถนนวงแหวนอุตสาหกรรมเข้าสู่ถนนวงแหวนรอบนอกทางด้านทิศใต้ ดังแสดงในแผนที่ 3.1

3.1.2 ที่ตั้งและขอบเขตพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ยานนาวาเดิม (ปี 2516) มีพื้นที่ครอบคลุม เขตสาทร เขตบางคอแหลม และเขตยานนาวาในปัจจุบัน ต่อมาในปี 2532 จึงมีการแบ่งพื้นที่การปกครอง เป็น 3 เขต ดังกล่าวให้มีขนาดเล็กลงเพื่อประสิทธิภาพในการปกครอง โดยสภาพพื้นที่เดิมของเขตยานนาวา เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา พื้นดินอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเพาะปลูก แต่ปัจจุบันเกิดการขยายตัวของเมืองและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จึงเกิดความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่สถานประกอบการอื่น ๆ เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเกษตรกรรมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

เขตยานนาวาเป็นพื้นที่ทางตอนใต้ของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 16.66 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.06 ของพื้นที่ทั้งกรุงเทพมหานคร (1,568.74 ตารางกิโลเมตร) เขตยานนาวาแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 2 แขวง คือ แขวงช่องนนทรี (9.98 ตารางกิโลเมตร) และแขวงบางโพงพาง (6.68 ตารางกิโลเมตร)

ผังพัฒนาฯ พระราม 3 ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตยานนาวา มีขอบเขตพื้นที่ครอบคลุมจากพื้นที่ใต้ทางด่วนเฉลิมมหานครบรรจบแม่น้ำเจ้าพระยา มีพื้นที่ประมาณ 7.8 ตารางกิโลเมตร (4,875 ไร่) มีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (แผนที่ 3.2)

ทิศเหนือ	จรดแนวทางด่วนเฉลิมมหานครและเขตสาทร
ทิศใต้	จรดแม่น้ำเจ้าพระยา เขตราชบุรีบูรณะ ตำบลบางกะเจ้า อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทิศตะวันตก	จรดแม่น้ำเจ้าพระยา เขตราชบุรีบูรณะ
ทิศตะวันออก	จรดแม่น้ำเจ้าพระยา ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกะเจ้า อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ





และพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบครอบคลุมพื้นที่เขตสาทร เขตบางรัก ทางด้านทิศเหนือ ตามแนวถนนพระรามที่ 3 เขตบางคอแหลมทางด้านทิศตะวันออก บางส่วนของเขตคลองเตย ในขอบเขตถนนพระรามที่ 4 รวมพื้นที่ประมาณ 33.45 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 20,907 ไร่ (ในรัศมี 3 กิโลเมตร)



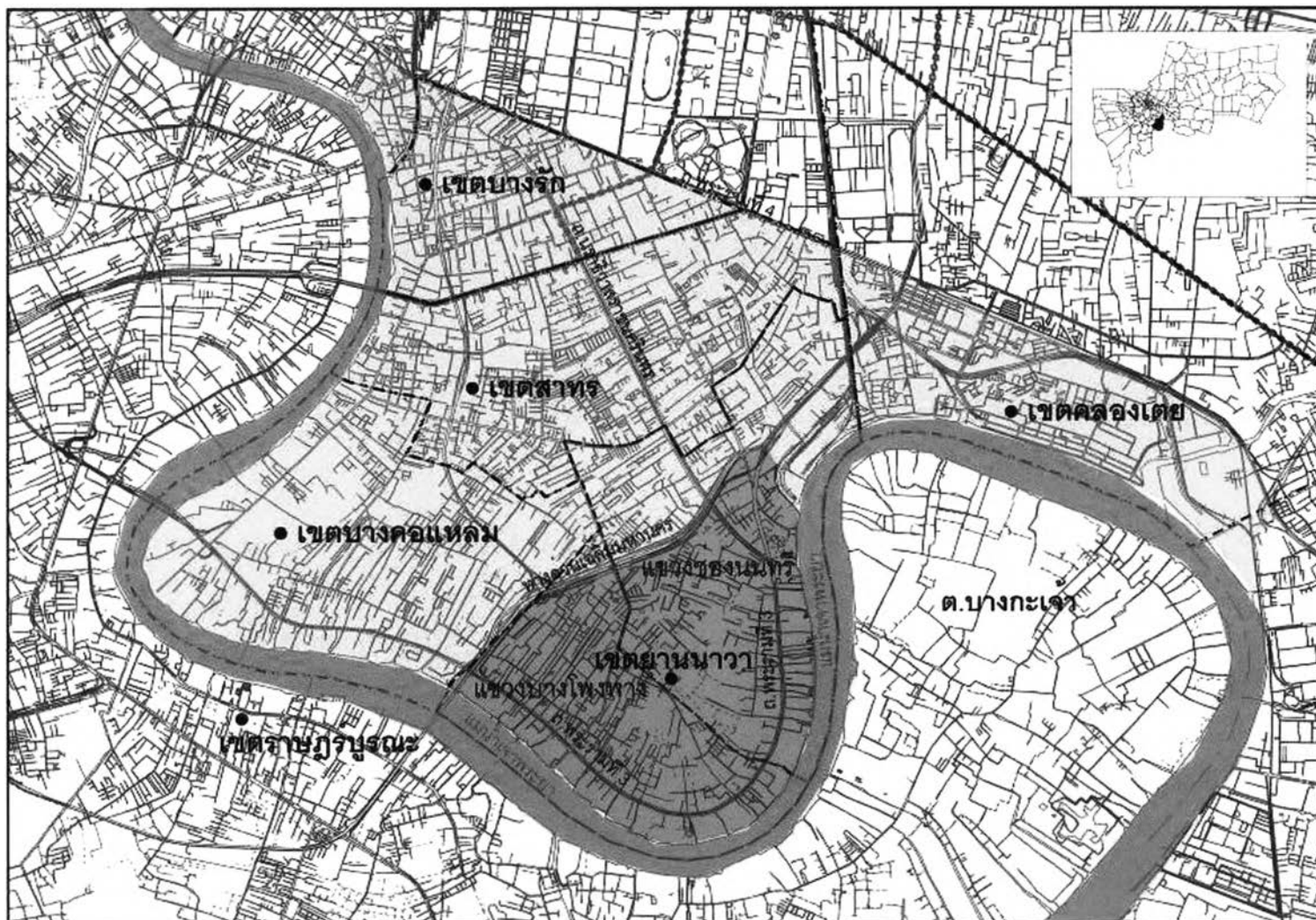
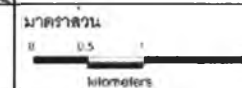
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสังคมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  พื้นที่เขต
-  พื้นที่โครงการ
-  พื้นที่คั่นเชิง
-  แม่น้ำเจ้าพระยา

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546



แผนที่ 3.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งและขอบเขตพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3

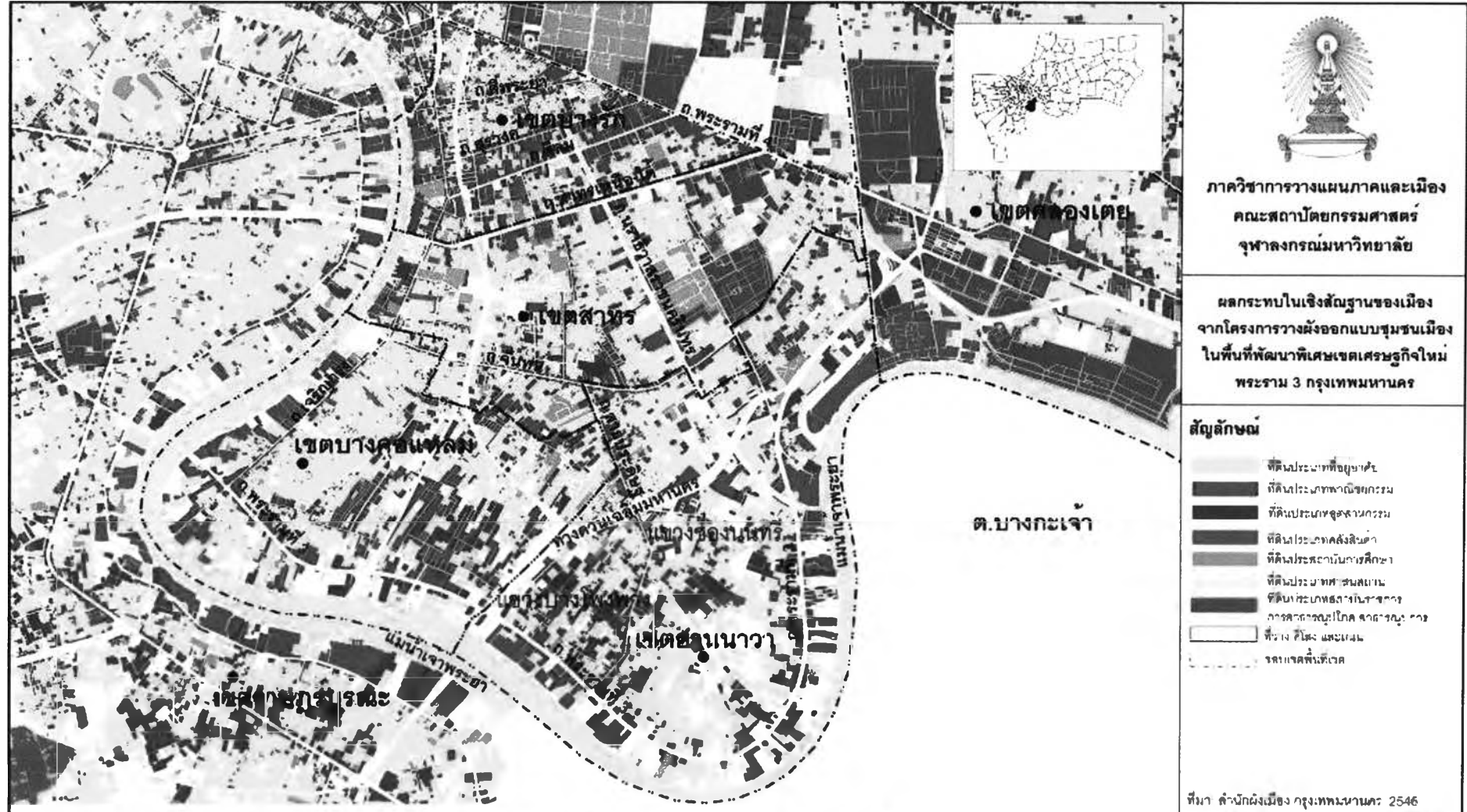
3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตยานนาวา

3.2.1 ภาพรวมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวาและพื้นที่ต่อเนื่อง

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตยานนาวาและพื้นที่ต่อเนื่องในภาพรวมส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะพื้นที่ด้านในของเขตยานนาวาตามแนวถนนพระรามที่ 3 และพื้นที่ด้านตะวันตกของถนนเจริญกรุงเขตบางคอแหลม พื้นที่ด้านตะวันออก-ตะวันตกของถนนราชีวาสราชนครินทร์ในเขตพื้นที่ยานนาวาและเขตสาทร การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เกาะกลุ่มตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพระรามที่ 3 ถนนสาธุประดิษฐ์ เขตยานนาวา ถนนพระรามที่ 3 ถนนเจริญกรุง เขตบางคอแหลม ถนนจันทน์ เขตสาทร ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ และถนนสีพระยา เขตบางรัก การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ประเภทคลังสินค้า ส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนพระรามที่ 3 ในพื้นที่เขตยานนาวา เขตคลองเตย และเขตบางคอแหลม ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการที่สำคัญ ได้แก่ การท่าเรือแห่งประเทศไทย กรมศุลกากรโรงงานยาสูบ ในเขตคลองเตย กองพันทหารสื่อสาร และกรมการบินพาณิชย์ สถานทูตและสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ ในเขตสาทร โรงควบคุมคุณภาพน้ำ ในเขตยานนาวา สถานีไฟฟ้าย่อยถนนตก ในเขตบางคอแหลม










3.2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2529 และปี 2539

จากตารางที่ 3.1 และแผนที่ 3.4 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตยานนาวา ในปี 2529 พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตยานนาวายังเป็นที่โล่ง ที่ว่าง มีพื้นที่ถนน ที่ว่างอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 57.12 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาเป็นที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 25.33 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่กระจายอยู่บริเวณริมถนนสาธุประดิษฐ์และพื้นที่ด้านในของถนนพระรามที่ 3 รองลงมาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 6.76 ของพื้นที่ทั้งหมด คลังสินค้าส่วนใหญ่ตั้งอยู่น้ำตามแนวถนนพระราม 3 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมด กระจายอยู่บริเวณพื้นที่ด้านในตามแนวถนนสาธุประดิษฐ์ ส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมมีเพียงร้อยละ 2.85 ตั้งอยู่ตามแนวริมถนนสาธุประดิษฐ์ และถนนชองนนท์ด้านติดกับทางด่วนเฉลิมมหานคร




ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสัณฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์**
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
 -  ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
 -  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
 -  ที่ดินประเภทคลังสินค้า
 -  ที่ดินประเภทนันทนาการ
 -  ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ
 -  ที่ดินประเภทสาธารณูปโภค
 -  ที่ว่าง ว่าง และถนน
 -  รอยเขตที่ดิน

ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร 2546



แผนที่ 3.3 ภาพรวมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวาและพื้นที่ต่อเนื่อง ปี 2544



การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2529



การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2539



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสิ่งแวดล้อมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแนบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
และคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทอาชีวศึกษา
- ที่ดินประเภทศาสนสถาน
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
- อาคารารูปโอบ อาคารรูปการ
- ซี่วาง ที่โล่ง พื้นที่เกษตรกรรม
- ขอบเขตพื้นที่รณานาวา

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546

มาตราส่วน



แผนที่ 3.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2529 และปี 2539

ในปี 2539 พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตยานนาวา ประเภทที่โล่งที่ว่างลดลงเหลือเพียงร้อยละ 52.51 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นมีการกระจายตัวตามแนวถนน โชคชัยจ้งจำเริญและถนนช่องนนทรี ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อคลังสินค้ามีเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11.64 ของพื้นที่ทั้งหมดและคลังสินค้าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมน้ำตามแนวถนนพระรามที่ 3 เช่นเดิมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5.38 ของพื้นที่ทั้งหมดกระจายอยู่บริเวณด้านในตามแนวถนนสาธุประดิษฐ์ ส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 4.28 ตั้งอยู่ตามแนวถนนสาธุประดิษฐ์และถนนช่องนนทรีด้านติดกับทางด่วนเฉลิมมหานคร

ตารางที่ 3.1 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2529 และปี 2539

ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เขตยานนาวา					
	ปี 2529		ปี 2539		ความเปลี่ยนแปลง	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
1. ที่พักอาศัย	2,637.36	25.33	5,468.26	52.51	2,830.90	27.18
2. พาณิชยกรรม	296.55	2.85	445.40	4.28	148.85	1.43
3. สถาบันราชการ	135.69	1.30	66.96	0.64	-68.74	-0.66
4. สถาบันการศึกษา	183.07	1.76	285.99	2.75	102.92	0.99
5. สถาบันศาสนา	92.61	0.89	146.29	1.40	53.68	0.52
6. อุตสาหกรรม	416.85	4.00	560.27	5.38	143.42	1.38
7. คลังสินค้า	703.61	6.76	1,212.27	11.64	508.66	4.88
8. สวนสาธารณะ	0.00	0.00	50.40	0.48	50.40	0.48
9. ถนนที่ว่าง และอื่น	5,948.00	57.12	2,177.90	20.91	-3,770.10	-36.20
พื้นที่รวม	10,413.75	100.00	10,413.75	100.00	-	-

ที่มา: รายงานแผนผังเขตกรุงเทพมหานคร เขตยานนาวา เสนอสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสังคมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- ที่ดินประเภทที่ 1 (ที่ดินประเภทที่ 1)
- ที่ดินประเภทที่ 2 (ที่ดินประเภทที่ 2)
- ที่ดินประเภทที่ 3 (ที่ดินประเภทที่ 3)
- ที่ดินประเภทที่ 4 (ที่ดินประเภทที่ 4)
- ที่ดินประเภทที่ 5 (ที่ดินประเภทที่ 5)
- ที่ดินประเภทที่ 6 (ที่ดินประเภทที่ 6)
- ที่ดินประเภทที่ 7 (ที่ดินประเภทที่ 7)
- ที่ดินประเภทที่ 8 (ที่ดินประเภทที่ 8)
- ที่ดินประเภทที่ 9 (ที่ดินประเภทที่ 9)
- ที่ดินประเภทที่ 10 (ที่ดินประเภทที่ 10)
- ที่ว่าง (ที่ว่าง)
- ขอบเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม (ขอบเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม)
- ขอบเขตพื้นที่โครงการ (ขอบเขตพื้นที่โครงการ)

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548



แนวโครงการวางผังชุมชนอุตสาหกรรม
แนวเขตที่ดินระดับพื้นที่ 40 เมตร
พระราชกฤษฎีกาประกาศใช้แผนผังพระราม 3

แผนที่ 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3 ปี 2544

มาตราส่วน
0 25 50
kilometers



3.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2544

จากแผนที่ 3.5 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวา ปี 2544 ยังคงเป็นลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม (mixed use) คือ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นสิ่งปลูกสร้างในการใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ อย่างปะปนกัน ไม่มีการแบ่งพื้นที่หรือย่าน (zoning) หรือแยกประเภทกิจกรรมการใช้ประโยชน์ให้เห็นอย่างชัดเจน ดังนั้นการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม สถาบันราชการ การศึกษา ศาสนสถาน โรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าต่าง ๆ อยู่รวมกัน มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ตามริมถนน (ribbon development) เป็นแนวยาวตามความยาวของถนน โดยพื้นที่ด้านในไม่ได้รับการพัฒนาควบคู่กันไปด้วย จึงเกิดเป็นพื้นที่ว่างเปล่าและพื้นที่ยากต่อการเข้าถึง

เดิมพื้นที่เขตยานนาวาบริเวณริมแม่น้ำ ส่วนใหญ่เป็นอาคารคลังสินค้า โกดังเก็บพืชผลทางการเกษตร อู่ต่อเรือ-ซ่อมเรือ อาคารพักอาศัย และร้านค้าบริการ ต่อมาได้เปลี่ยนการใช้อาคารเป็น ภัตตาคาร ร้านอาหารริมน้ำ คลังสินค้า และลานพักสินค้าแบบตู้ขนส่ง (container) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีการกระจายมากขึ้นในบริเวณตอนกลางพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยในลักษณะอาคารให้เช่า บ้านแถว ที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีแหล่งงานในบริเวณโดยรอบ ทำให้แนวโน้มที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยตามบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา





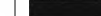







การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้า มีการกระจายบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนพระรามที่ 3 เนื่องจากพื้นที่มีศักยภาพในการขนส่งทางน้ำ แต่ปัจจุบันรูปแบบการขนส่งมีการเปลี่ยนแปลงมาใช้ในการขนส่งทางบกมากขึ้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมกระจายตัวตามแนวริมถนนสาธุประดิษฐ์และริมถนนช่องนนทรีด้านติดทางด่วนเฉลิมมหานคร กิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงและอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่เกาะตัวตามแนวถนนพระรามที่ 3 ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม กระจายตัวอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ตามแนวถนนสาธุประดิษฐ์ บริเวณซอยโรงกระจก และซอยสาธุชน ซอยนาครสุวรรณ์ ถนนพระรามที่ 3 และถนนช่องนนทรี ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมประเภทโลหะ พลาสติก และอะไหล่รถยนต์ และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ เช่น สถาบันราชการ ศาสนสถาน และสถาบันการศึกษาไม่มีการเปลี่ยนแปลง



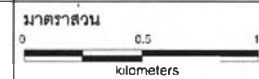
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสีนฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  อาคารประเภทที่อยู่อาศัย
-  อาคารประเภทพาณิชย์กรรม
-  อาคารประเภทอุตสาหกรรม
-  อาคารประเภทคลังสินค้า
-  อาคารประเภทบันการศึกษา
-  อาคารประเภทศาลากลาง
-  อาคารประเภทสถานีราชการ
-  อาคารประเภทศูนย์การค้า
-  อาคารประเภทนันทนาการ
-  ที่ว่าง ที่โล่ง พื้นที่เกษตรกรรม
-  ขอบเขตพื้นที่ยานนาวา
-  ขอบเขตพื้นที่โครงการ

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546



แผนที่ 3.6 การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่พัฒนา พระราม 3 ปี 2544

3.2.4 การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่พระราม 3 ปี 2544

จากตารางที่ 3.2 และแผนที่ 3.6 จะเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่พระราม 3 ปี 2544 คลอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่แนวทางด่วนเฉลิมมหานครจนบรรจบกับแม่น้ำเจ้าพระยา มีเนื้อที่ประมาณ 7.7 ตารางกิโลเมตร หรือ 4,819 ไร่ พบว่า อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (Floor Area Ratio :F.A.R) มีสัดส่วนค่อนข้างต่ำ คืออยู่ในช่วง 0.33 ถึง 1.81 แต่มีบางพื้นที่ที่มีค่า F.A.R ค่อนข้างสูง เช่น อาคารเอสวี ริเวอร์ไซด์ มีค่า F.A.R ประมาณ 15 อาคารพีเอสที คอนโด มีค่า F.A.R ประมาณ 11 อาคารปัจจุบันี มีค่า F.A.R ประมาณ 9 เป็นต้น

จากแผนที่ 3.7 สภาพอาคารและความสูงของอาคารแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ สภาพปานกลางและสภาพเก่า และจำแนกให้ทราบถึงอาคารขนาดใหญ่ที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และอาคารที่ก่อสร้างยังไม่เสร็จแต่ได้หยุดการก่อสร้างไว้ และความสูงของอาคารแบ่งออกเป็น 3 ระดับ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น อาคารสูงระหว่าง 4-8 ชั้น และอาคารสูงขึ้นไป ในพื้นที่ศึกษามีอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูง 9-42 ชั้น รวมทั้งสิ้น 15 อาคาร เป็นอาคารที่เปิดใช้งานแล้ว 12 อาคารและอาคารที่หยุดการก่อสร้าง 3 อาคาร ตำแหน่งของอาคารแสดงในแผนที่ 3.7

รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษารวมทั้งสิ้น 1,684.34 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 34.95 ของพื้นที่ทั้งหมด (2,694,937 ตารางกิโลเมตร) เป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถวกระจายอยู่ทั่วไป บริเวณรอบโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นประเภทห้องเช่าราคาถูกจำนวนมาก เพื่อรองรับคนงานที่ทำงานในโรงงานใกล้เคียง ส่วนประเภทอาคารชุดพักอาศัยและอาคารขนาดใหญ่อยู่บริเวณถนนสายหลักและริมแม่น้ำเจ้าพระยา เช่น อาคารเอสวี ริเวอร์ไซด์ อาคารรอยัลเวอร์เพลส และอาคารพีเอ็มทาวเวอร์ ตั้งอยู่ริมถนนพระรามที่ 3 อาคารพีเอสทีคอนโด ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ตั้งอยู่ริมถนนชองนทรี นอกจากนี้ในพื้นที่พระราม 3 ยังประกอบไปด้วยย่านชุมชน ทั้งชุมชนเมืองและชุมชนแออัด จากข้อมูลการสำรวจโดยฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตยานนาวา ในปี 2544 พบว่าในพื้นที่เขตยานนาวามีชุมชนทั้งหมด 35 ชุมชน มีจำนวนประชากรในชุมชนรวม 16,692 คน ส่วนในเขตพื้นที่ศึกษามีชุมชนรวม 26 ชุมชน มีประชากรในชุมชนจำนวน 9,982 คน คิดเป็นร้อยละ 60 ของประชากรในชุมชนทั้งหมดในเขตยานนาวาดังแสดงในแผนที่ 3.8



สถาปัตยกรรมในพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3 ปี 2544



ความสูงของอาคารในพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3 ปี 2544



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสิ่งแวดล้อมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- สถาปัตยกรรม**
- อาคารสภาพดี
 - อาคารสภาพปานกลาง
 - อาคารสภาพทรุดโทรม
 - อาคารกำลังก่อสร้าง
 - อาคารหยุดการก่อสร้าง

- ความสูงอาคาร**
- อาคารสูงมาก (ตั้งแต่ 9 ชั้นขึ้นไป)
 - อาคารสูงปานกลาง (4-8 ชั้น)
 - อาคารเตี้ย (ไม่เกิน 4 ชั้น)
 - ซี่วาง ที่โคง ถนน
 - เขตเขตพื้นที่ยานนาวา

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546

มาตราส่วน



แผนที่ 3.7 สถาปัตยกรรมปัจจุบันและความสูงของอาคารในพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3 ปี 2544

ตารางที่ 3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่พระราม 3 ปี 2544

ลำดับ	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่รวม (ไร่)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม ชั้นล่าง (ตร.กม.)	พื้นที่อาคารรวม ชั้นบน (ตร.กม.)
1	ที่อยู่อาศัย	1,684.34	2,694,937	34.95 (1)	1,100,170 (1)	3,681,642 (1)
2	พาณิชยกรรม	450.82	721,317	9.35 (5)	355,907 (3)	1,755,568 (2)
3	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	571.41	914,257	11.86 (4)	521,074 (2)	834,370 (3)
4	คลังสินค้า	262.76	420,420	5.45	266,076 (4)	396,382
5	สถาบันการศึกษา	57.25	91,606	1.19	26,987	83,530
6	ศาสนสถาน	105.59	168,940	2.19	42,914	59,599
7	สถาบันราชการ	16.36	26,168	0.34	14,361	51,668
8	ที่โล่งเพื่อันทนาการ	19.11	30,571	0.40	-	-
9	เกษตรกรรม	44.53	71,250	0.92	-	-
10	ถนน	604.11	966,568	12.53 (3)	-	-
11	ที่โล่ง, ที่ว่าง	1,003.13	1,605,015	20.81 (2)	-	-
รวม		4,819.41	7,711,049	100.00	2,327,489	6,862,759
อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารต่อแปลงที่ดิน (Floor Areas Ratio : F.A.R)						0.98
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อแปลงที่ดิน (Building Coverage Ratio : B.C.R)						30.18
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างต่อแปลงที่ดิน (Open Space Ratio : O.S.R)						69.82

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

จากตารางที่ 3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากเป็นอันดับ 5 มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 450.82 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.35 ของพื้นที่ทั้งหมด (721,317 ตารางกิโลเมตร) ประกอบด้วย

(1) การค้าส่งและค้าปลีก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลดส์ ศูนย์การค้าตลาดรุ่งเจริญ ตลาดบางโพพวง ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์ ซึ่งเกาะกลุ่มอยู่ตามแนวถนนสาทรประดิษฐ์และถนนช่องนนทรี แหล่งซื้อขายสินค้าที่สำคัญคือ นิวเซียงกงพระราม 3 ซึ่งเป็นแหล่งซื้อขายอะไหล่รถยนต์และเครื่องยนต์มือสอง

(2) อาคารสำนักงานและธนาคาร อาคารของธนาคารมีการกระจายตัวตามแนวถนนสายหลัก คือ ถนนพระรามที่ 3 และถนนสาทรประดิษฐ์ ได้แก่ สำนักงานสาขาของธนาคารต่าง ๆ อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และศูนย์ฝึกรบธนาคารกรุงเทพ จำกัด

(3) การบริการ ได้แก่ สถานบันเทิง ร้านอาหาร มีการกระจายตัวตามแนวถนนพระรามที่ 3 และถนนสาทรประดิษฐ์



ชุมชนที่จัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพฯ

- 1 ชุมชนคลองเสาหิน
- 2 ชุมชนซอยพัฒนาการ 1
- 3 ชุมชนคลองแฝด
- 4 ชุมชนเจ้าพระยา
- 5 ชุมชนคลองदान
- 6 ชุมชนหลังบิรมเอสโซ่
- 7 ชุมชนศาลเท็กซัส
- 8 ชุมชนคลองสวน
- 9 ชุมชนปากคลองช่องนนทรี
- 10 ชุมชนร่วมพัฒนาวัดช่องนนทรี
- 11 ชุมชนสรรค์สุข
- 12 ชุมชนปรีชา 1
- 13 ชุมชนเศตะพรหมณ์
- 14 ชุมชนวัดคลองภูมิ
- 15 ชุมชนสามัคคีรวมใจ
- 16 ชุมชนศาลเท็กซัส
- 17 ชุมชนโรงสี

ชุมชนที่ประชาชนหรือองค์กรเอกชนจัดตั้ง

- 1 ชุมชนจตุรมิตร
- 2 ชุมชนปากคลองวัดดอกไม้
- 3 ชุมชนรวมสุข
- 4 ชุมชนชัชชองसान
- 5 ชุมชนหลังโรงปูน
- 6 ชุมชนคลองदानเหนือ
- 7 ชุมชนบ้านสวนสุข
- 8 ชุมชนหลังวัดคลองใหม่
- 9 ชุมชนปากคลองสวน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบเชิงสัญญาณของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- ที่วางที่โล่ง ถนน
- ขอบเขตพื้นที่ขานนาวา
- แนวโครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรม
- แนวเขตที่ดินเวนคืนเพื่อสร้างถนน
เชื่อมระหว่างถนนสายประดิษฐ์
กับถนนพระรามที่ 3

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน



แผนที่ 3.8 ที่ตั้งชุมชนในพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

จากตารางที่ 3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมรวมและคลังสินค้า มีมากเป็นลำดับที่ 4 มีพื้นที่รวม 571.41 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.88 ของพื้นที่ทั้งหมด (914,257 ตารางกิโลเมตร) สถานประกอบการมีตั้งแต่โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ มีลูกจ้างมากกว่า 1,000 คน ไปจนถึงโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่มีลูกจ้าง 1-4 คน ส่วนใหญ่เป็นประเภท อุตสาหกรรมโลหะ พลาสติก อุปกรณ์และอะไหล่รถยนต์ ได้แก่ ย่านชอชนาคสุวรรณ ถนนชองนนทรี ซึ่งกระจายและแทรกตัวบริเวณย่านพักอยู่อาศัย และพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนพระรามที่ 3 ได้แก่ พื้นที่คลังน้ำมันและแก๊ส คือ คลังน้ำมันคาลเท็กซ์ คลังน้ำมันบริษัท สุโขทัยปิโตรเลียมจำกัด และบริษัท อุตสาหกรรมแก๊สสยาม จำกัด (พื้นที่คลังน้ำมัน petroleum bulk ไม่จัดว่าเป็นพื้นที่คลังสินค้า (ตามเกณฑ์และมาตรฐานของผังเมืองรวมของกรมการผังเมือง)

4) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้า

พื้นที่พระราม 3 เคยเป็นแหล่งคลังสินค้าที่สำคัญ เนื่องจากมีที่ตั้งอยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาและอยู่ใกล้กับท่าเรือคลองเตย แต่เมื่อรูปแบบการส่งสินค้าเปลี่ยนไปจากการส่งสินค้าทางเรือเป็นทางรถยนต์ด้วยระบบตู้ (container) และราคาที่ดินในบริเวณนี้สูงขึ้น พื้นที่คลังสินค้าจึงลดลง ปัจจุบันที่ดินประเภทคลังสินค้าคงเหลืออยู่รวมทั้งสิ้น 262.76 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.45 ของพื้นที่ทั้งหมด (420,420 ตารางกิโลเมตร) อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่เป็นอาคารที่คลุมพื้นที่ขนาดใหญ่ และเกาะกลุ่มบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนพระรามที่ 3 เช่น โกดังกิตติคำข้าว บริษัทเอเชียคลังสินค้าจำกัด และโรงเก็บข้าวบริษัทเทพพาณิชย์ จำกัด

5) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

ในพื้นที่พระราม 3 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษารวมพื้นที่ทั้งสิ้น 57.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.19 ของพื้นที่ทั้งหมด (91,606 ตารางกิโลเมตร) แบ่งเป็นสถานศึกษาระดับอนุบาล ประถมศึกษาและมัธยมศึกษา รวมทั้งสิ้น 12 แห่ง สถานศึกษาส่วนใหญ่มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับวัด เช่น โรงเรียนวัดคลองภูมิ โรงเรียนวัดปริวาส โรงเรียนวัดดอกไม้ โรงเรียนวัดดอกไม้ โรงเรียนวัดด่านและโรงเรียนวัดชองนนทรี

6) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน

ในพื้นที่พระราม 3 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถานทั้งวัดในพุทธศาสนา มัสยิดของศาสนาอิสลาม โบสถ์ของศาสนาคริสต์และศาลเจ้า รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 105.59 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.19 ของพื้นที่ทั้งหมด (168,940 ตารางกิโลเมตร) วัดในพุทธศาสนาส่วนใหญ่เป็นวัดเก่าตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ วัดทองบน วัดปริวาส วัดด่าน และวัดคลองภูมิ เป็นต้น

7) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ในพื้นที่พระราม 3 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กระจายอยู่หลายบริเวณ รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 16.36 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.34 ของพื้นที่ทั้งหมด (26,168 ตารางกิโลเมตร) ได้แก่ สำนักงานเขตยานนาวา โรงงานควบคุมคุณภาพน้ำของนนทบุรี ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีดับเพลิง สถานีไฟฟ้าย่อย เป็นต้น

8) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ

ในพื้นที่พระราม 3 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการค่อนข้างน้อย คือ มีพื้นที่ 19.11 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.40 ของพื้นที่ทั้งหมด (30,571 ตารางกิโลเมตร) ที่โล่งเพื่อนันทนาการที่มีอยู่เป็นที่ดินของเอกชน ซึ่งอนุญาตให้ทางสำนักงานเขตยานนาวาใช้เป็นลานกีฬาสำหรับประชาชนทั่วไปเป็นการชั่วคราว ส่วนพื้นที่เพื่อนันทนาการและลานกีฬาใช้ที่ดินของวัด โรงเรียนและพื้นที่ใต้ทางด่วน ปัจจุบันเขตยานนาวามีพื้นที่ลานกีฬา 17 แห่งส่วนพื้นที่สวนสาธารณะ ส่วนใหญ่เป็นสวนสาธารณะประเภทสวนถนนและสวนหย่อมเกาะกลางถนน ซึ่งประชาชนไม่สะดวกในการเข้าไปใช้สอยพื้นที่ได้ เช่น สวนหย่อมลานกระต่ายเฉลิมพระเกียรติ (72 ปี) บนหัวถนนราธิวาสราชนครินทร์ สวนหย่อมถนนพระรามที่ 3 สวนหย่อมถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น

9) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

เดิมบริเวณพื้นที่พระราม 3 เคยเป็นพื้นที่สวนผลไม้ ต่อมาเมื่อมีการก่อสร้างถนนพระรามที่ 3 และมีการพัฒนาสิ่งปลูกสร้าง ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง ปัจจุบันเป็นสวนร้างที่รอการพัฒนาเมื่อมีถนนเข้าถึง ปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมีพื้นที่ทั้งสิ้น 44.53 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.92 ของพื้นที่ทั้งหมด (71,250 ตารางกิโลเมตร) พื้นที่เกษตรกรรมที่ยังคงเห็นได้ชัดเจนในปัจจุบัน ได้แก่ สวนเกษตรทศลิน สวนเกษตรชอຍปรีดานนท์ สวนเกษตรหลังชุมชนวัดคลองภูมิ สวนเกษตรชอຍนาคสุวรรณ และสวนเกษตรชอຍกล้วยหมื่น พื้นที่เหล่านี้เป็นเกษตรสวนผสม ได้แก่ สวนมะพร้าว สวนกล้วย เป็นต้น

10) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ว่าง คลองและอื่น ๆ

ในพื้นที่พระราม 3 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่ง และที่ว่างมาก เป็นอันดับสอง มีพื้นที่รวม 1,003.13 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 20.81 ของพื้นที่ทั้งหมด (1,605,015 ตารางกิโลเมตร) โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ที่สามารถพัฒนาได้อยู่ตามแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนพระรามที่ 3 ถนนราธิวาสราชนครินทร์ และถนนชองนนทบุรี ส่วนพื้นที่ไม่ได้รับการพัฒนาบริเวณตรงกลางพื้นที่ ที่ยังคงสภาพสวนผลไม้ยังไม่มีการพัฒนาเนื่องจากไม่มีทางเข้าออก เช่น บริเวณคลองหีบ คลองภูมิ



อาคารสำนักงานบนถนนรัชดาภิเษก



โรงพยาบาลคุณภาพน้ำช่องนนทรี



โรงไฟฟ้าอัยยานาวา



ค้างสินค้าริมถนนพระรามที่ 3



วัดช่องนนทรี



สวนตามริมถนนและสวนหย่อมเกาะกลางถนน



อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ



ที่อยู่อาศัยในย่านชุมชน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสีฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- อาคารประเภทที่อยู่อาศัย
- อาคารประเภทพาณิชย์
- อาคารประเภทอุตสาหกรรม
- อาคารประเภทคลังสินค้า
- อาคารประเภทสถานศึกษา
- อาคารประเภทศาสนสถาน
- อาคารประเภทสถานราชการ
- อาคารประเภทสโมสร สโมสร
- อาคารประเภทนันทนาการ
- ที่ว่าง ที่โล่ง พื้นที่เกษตรกรรม
- เขตพื้นที่ชานเมือง
- เขตพื้นที่โครงการ

ที่มา สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546

มาตราส่วน

Not to scale



รูปที่ 3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่พระราม 3

จากตารางที่ 3.3 เมื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่พระราม 3 ระหว่าง ปี 2539 และปี 2544 พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงลดลงเพียงเล็กน้อย คือ ลดลงประมาณร้อยละ 1.74 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้นประมาณร้อยละ 5.46 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้นประมาณร้อยละ 3.49 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่พาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นมา ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส และอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาและศาสนสถานไม่มีการเปลี่ยนแปลง ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทถนน ที่ว่างและอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงลดลงเพียงเล็กน้อย สืบเนื่องมาจากมีการพัฒนาที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ว่างในบริเวณถนนพระรามที่ 3 หลายแห่งเป็นพื้นที่ที่มีการปรับหน้าดิน เพื่อรอการพัฒนาเมื่อเศรษฐกิจดีขึ้น

ตารางที่ 3.3 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2539 และปี 2544

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่พระราม 3					
	ปี 2539		ปี 2544		ความเปลี่ยนแปลง	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	1768.34	36.69	1684.34	34.95	-84.00	-1.74
2. พาณิชยกรรม	282.71	5.87	450.82	9.35	168.11	3.49
3. อุตสาหกรรม	308.13	6.39	571.41	11.86	263.28	5.46
4. คลังสินค้า	427.52	8.87	262.76	5.45	-164.28	-3.42
5. สถาบันการศึกษา	58.13	1.21	57.25	1.19	-0.88	-0.02
6. ศาสนสถาน	105.73	2.19	105.59	2.19	-0.14	0.00
7. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	11.75	0.24	16.36	0.34	4.61	0.10
8. ถนน ที่ว่าง และอื่น ๆ	1857.09	38.53	1670.88	34.67	-186.21	-3.86
รวมพื้นที่ทั้งหมด	4819.41	100.00	4819.41	100.00		

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

3.3 ระบบคมนาคมขนส่งและศักยภาพของการเข้าถึง

พื้นที่พระราม 3 เป็นพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านทิศใต้ มีทางด่วนตัดผ่านทิศเหนือ ซึ่งทำให้สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียงได้สะดวก ดังนั้น การศึกษาลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและแนวโน้มการพัฒนาในอนาคตของพื้นที่พระราม 3 ควรพิจารณารวมโครงการด้านคมนาคมขนส่ง ตลอดจนความต้องการการเดินทางทั้งภายในและการเดินทางเข้าออกพื้นที่ เพื่อกำหนดโครงข่ายคมนาคมขนส่งให้เกิดความสอดคล้องกับรูปแบบกิจกรรมของพื้นที่

3.3.1 การจราจรและการขนส่ง

ระบบคมนาคมขนส่งในปัจจุบันของพื้นที่เขตยานนาวา ประกอบด้วย ระบบขนส่งทางถนน, ระบบรถโดยสารประจำทาง และระบบการขนส่งทางน้ำ

1) ระบบขนส่งทางถนน

ระบบขนส่งทางถนนในเขตยานนาวา ประกอบด้วย ทางด่วน ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนซอย และตรอก โดยมีรายละเอียดดังนี้ (แผนที่ 3.9)

(1) ทางด่วน เป็นถนนเชื่อมระหว่างพื้นที่สำคัญในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถรองรับปริมาณจราจรได้ในระดับสูง ได้แก่

- ทางด่วนเฉลิมมหานคร (ทางด่วนชั้นที่ 1) มีแนวเส้นทางเชื่อมระหว่าง ดาวคะนอง-บางโคล่-คลองเตย-พระราม 4-ดินแดง
- ทางด่วนศรีรัช (ทางด่วนชั้นที่ 2) มีแนวเส้นทางเชื่อมระหว่างบางโคล่-หัวลำโพง-สามเสน-บางซื่อ-งามวงศ์วาน-แจ้งวัฒนะ

(2) ถนนสายหลัก เป็นถนนเชื่อมการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่ศึกษา ได้แก่

- ถนนพระรามที่ 3 มีแนวเส้นทางเชื่อมระหว่าง ฝั่งธนบุรี ตรงสะพานกรุงเทพ-เขตคลองเตย
- ถนนรัชดาภิเษก มีแนวเส้นทางเชื่อมระหว่าง ฝั่งธนบุรีตรงสะพานพระราม 9-เขตคลองเตย
- ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มีแนวเส้นทางเชื่อมระหว่างถนนพระรามที่ 3-ถนนสาทร-ถนนสีลม-ถนนสุรวงศ์

(3) ถนนสายรอง เป็นถนนเชื่อมระหว่างถนนสายหลัก และกระจายปริมาณจราจรสู่ชุมชนในพื้นที่ ได้แก่

- ถนนสาธุประดิษฐ์ เชื่อมถนนพระรามที่ 3-ถนนรัชดาภิเษก
- ถนนนางลิ้นจี่ เชื่อมถนนพระรามที่ 3-ถนนรัชดาภิเษก-ถนนเย็นอากาศ-ซอยสวนพลู

(4) ถนน ซอย และตรอก เป็นถนนเชื่อมระหว่างถนนสายหลัก/สายรอง และกระจายปริมาณจราจรสู่ชุมชนในพื้นที่ย่อย ซึ่งถนนประเภทนี้ที่สำคัญ ได้แก่

- ถนนช่องนนทรี เชื่อมถนนราธิวาสราชนครินทร์-ถนนพระรามที่ 3-ถนนรัชดาภิเษก
- ถนนโชคชัยจ้งจำเริญ (เป็นถนนของเอกชนต้องเสียค่าผ่านทาง) เชื่อมถนนสาธุประดิษฐ์-ถนนพระรามที่ 3
- ซอยสาธุประดิษฐ์ 34 เชื่อมระหว่าง ถนนสาธุประดิษฐ์-ซอยประตู 1
- ซอยประตู 1 เชื่อมถนนสาธุประดิษฐ์-ซอยพัฒนาการ-ถนนรัชดาภิเษก
- ซอยปรียานนท์ เชื่อม ถนนพระราม 3-ซอยปรีชา-ถอยสาธุประดิษฐ์

2) ระบบรถโดยสารประจำทาง

ระบบรถโดยสารประจำทางสามารถแบ่งออกได้เป็น ระบบรถโดยสารประจำทางขนาดใหญ่และระบบรถโดยสารท้องถิ่น

(1) ระบบรถโดยสารประจำทางขนาดใหญ่ ให้บริการเพื่อรองรับการเดินทางระหว่างพื้นที่เขตยานาวากับพื้นที่ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร โดยใช้ถนนสายหลัก ถนนพระรามที่ 3 ถนนรัชดาภิเษก ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาธุประดิษฐ์ และถนนนางลิ้นจี่ ซึ่งมีให้บริการทั้งรถประจำทางและรถตู้โดยสาร (ตารางที่ 3.4 และแผนที่ 3.10)



ถนนราธิวาสราชนครินทร์



ถนนพระรามที่ 3



ถนนรัชดาภิเษก



ถนนสาธุประดิษฐ์

รูปที่ 3.2 ถนนสายหลักในพื้นที่พระราม 3



จุดจอดโดยสารบริเวณทำนน้ำสาธุประดิษฐ์



จุดจอดโดยสารบริเวณใต้ทางด่วน

รูปที่ 3.3 จุดจอดโดยสารประจำทาง



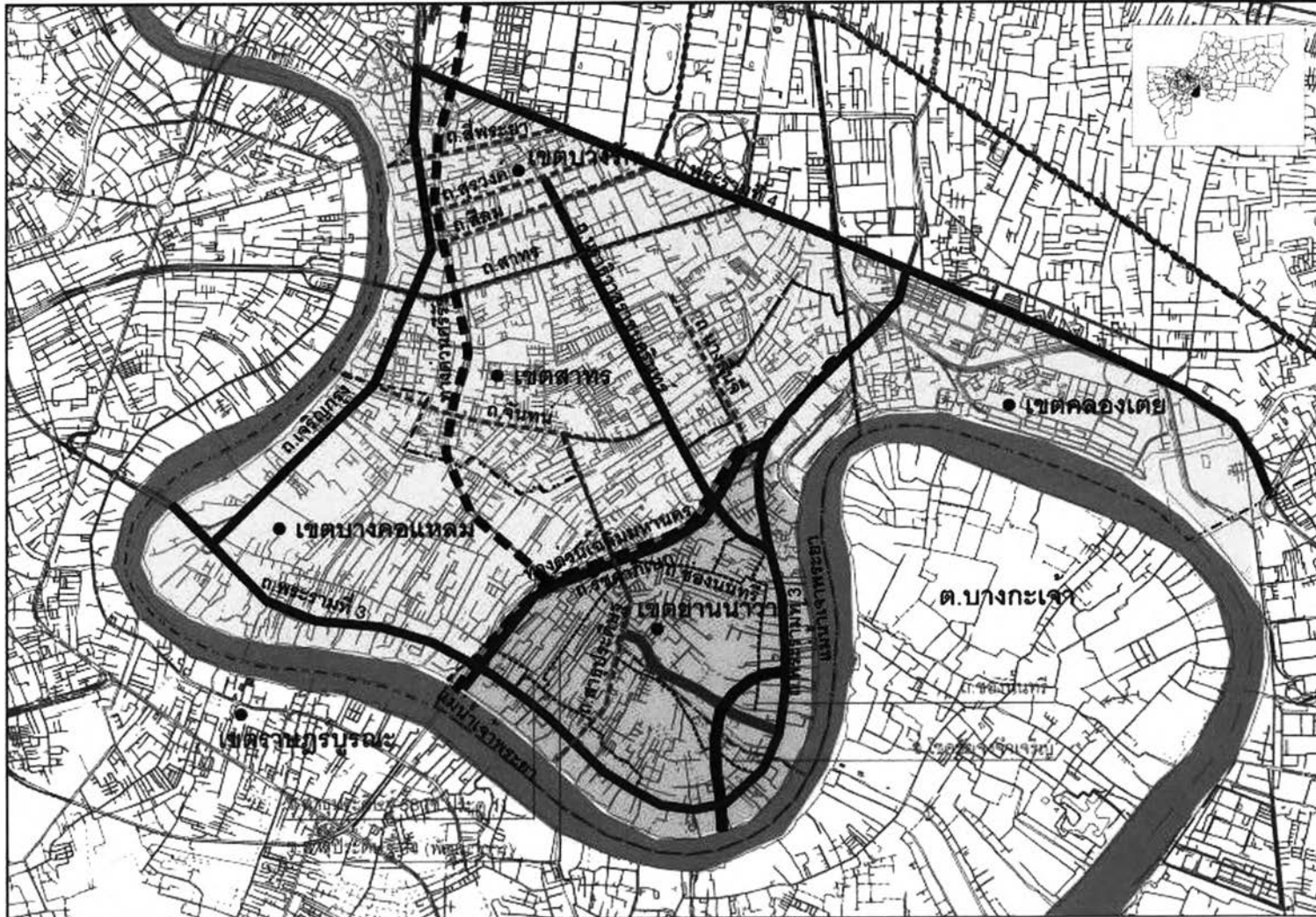
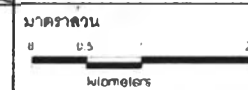
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสังคมของเมือง
จากโครงการวางผังนอกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- พื้นที่เขต
- พื้นที่โครงการ
- พื้นที่ต่อเนื่อง
- แม่น้ำเจ้าพระยา
- ทางด่วน 6-8 ช่องจราจร
- ถนนสายหลัก 6-8 ช่องจราจร
- ถนนสายรอง 4 ช่องจราจร
- ถนนสายย่อย 2-4 ช่องจราจร
- ถนนซอย 2 ช่องจราจร
- ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม
- ถนนโครงเชื่อมถนนสายประดิษฐ์กับถนนพระรามที่ 3

ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546



แผนที่ 3.9 โครงข่ายถนนในพื้นที่พัฒนา พระราม 3 และพื้นที่ต่อเนื่องโดยรอบ

ตารางที่ 3.4 เส้นทางรถโดยสารประจำทางขนาดใหญ่ในบริเวณพื้นที่เขตยานนาวา

ลำดับที่	หมายเลข	เส้นทาง	ช่วงเวลาการบริการ
1	22	คู่มือประดิษฐ์-แฮปปี้แลนด์	4.00-23.00 น.
2	35	สาธุประดิษฐ์-เสาชิงช้า	4.00-23.00 น.
3	62	สาธุประดิษฐ์-อนุสาวรีย์ชัย	4.30-23.00 น.
4	67	วัดเสมียนนารี-ช่องนนทรี	4.30-22.00 น.
5	77	สาธุประดิษฐ์-ขนส่งสายเหนือ	24 ชั่วโมง
6	89	เทคนิคกรุงเทพ-วงเวียนใหญ่	4.00-22.00 น.
7	102	ปากน้ำ-ช่องนนทรี	4.00-22.00 น.
8	106	ลาดหญ้า-สาธุประดิษฐ์	5.30-21.30 น.
9	180	คู่มือประดิษฐ์-ม.รามคำแหง	5.30-21.00 น.
10	205	กรมศิลปากร-เดอะมอลล์ท่าพระ	4.45-23.00 น.
11	519 (ปอ.20 เดิม)	คลองเตย-ชุมชนเคหะลาดกระบัง	4.30-20.30 น.
12	162 (ปอ.26 เดิม)	คลองเตย-ถนนสุรวงศ์	4.30-20.30 น.
13	ต.69 (รถตู้)	อนุสาวรีย์ฯ-ถนนพระรามที่ 3	เช้า-เย็น

ที่มา : องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ และการสำรวจภาคสนาม

(2) ระบบรถโดยสารประจำทางท้องถิ่น นั้นให้บริการเพื่อรองรับการเดินทางระหว่างชุมชนย่อยในชอยกับพื้นที่อื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียงให้บริการตั้งแต่เวลา 5.00-21.00 น. ส่วนใหญ่เป็นรถสองแถว มีเฉพาะสาย 1251 เท่านั้นที่เป็นรถมินิบัส โดยรายละเอียดเส้นทางการเดินรถดังตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5 เส้นทางรถโดยสารประจำทางท้องถิ่นในบริเวณพื้นที่ศึกษา

ลำดับที่	หมายเลข	เส้นทาง
1	1251	คลองเตย-วัดด่าน
2	1256	สะพานเฉลิมพันธ์-วัดช่องลม
3	1257	เจริญกรุง-ชอยประตู 1
4	1259	สาธุประดิษฐ์-ชอยพัฒนาการ 1
5	1261	สาธุประดิษฐ์-ชอยวัดปริวาส
6	1273	วัดลุ่มเจริญศรัทธา-ชอยวัดช่องนนทรี
7	1279	วัดดอกไม้-ถนนจันทร์

ที่มา : องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพและการสำรวจภาคสนาม

3) การขนส่งทางน้ำ

ปัจจุบัน (ปี 2548) ในพื้นที่พระราม 3 มีท่าเรืออยู่เพียงแห่งเดียว คือ ท่าเรือสาธุประดิษฐ์ เป็นท่าเรือสำหรับการเดินเรือข้ามฝากไปยังฝั่งพระประแดง ให้บริการตั้งแต่เวลา 5.30-21.00 น. ค่าโดยสารครั้งละ 3 บาท มีปริมาณผู้โดยสารเฉลี่ย 400 คน/วัน นอกจากนี้ท่าเรือนี้ยังมีการบริการเรือรับจ้าง (ดังรูปที่ 3.4) ซึ่งให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง

ในพื้นที่เขตยานนาวา มีระบบโครงข่ายถนนสายหลักและสายรองที่สามารถเชื่อมต่อกันทั่วถึง โดยถนนสายสำคัญที่ทำหน้าเชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่ ถนนพระรามที่ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนเชื้อเพลิง ถนนช่องนนทรี ถนนจันทร์เก่า และถนนเย็นอากาศ ทำให้การคมนาคมภายในและพื้นที่ใกล้เคียงมีความสะดวก ส่วนระบบขนส่งมวลชน มีรถโดยสารประจำทางหลายสายที่สามารถวิ่งเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร และยังมีรถโดยสารขนาดขนาดเล็กให้บริการในระยะสั้นภายในพื้นที่ ผ่านตอกชอยที่เป็นย่านชุมชน



เรือโดยสารรับจ้าง



ท่าเรือสาธิตประดิษฐ์

รูปที่ 3.4 การสัญจรทางน้ำในพื้นที่พระราม 3

3.3.2 สภาพการจราจร

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลสภาพการจราจรและปริมาณจราจรของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยได้รวบรวมสถิติปริมาณจราจรที่ด้านขึ้นทางด่วน (ปี 2538-2543) โดยด้านขึ้นทางด่วนที่อยู่ในบริเวณพื้นที่เขตยานนาวา ได้แก่ ด้านพระราม 3 ด้านสาธุประดิษฐ์ 1 ด้านสาธุประดิษฐ์ 2 ด้านสาธุประดิษฐ์ 3 และด้านเลียบแม่น้ำ ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า ปริมาณจราจรที่เข้ามาใช้ระบบทางด่วน (ปี 2543) มีจำนวนโดยประมาณ 14.18 ล้านเที่ยวต่อปี ซึ่งลดลงโดยเฉลี่ย ในอัตราร้อยละ 1.3 ต่อปี นับตั้งแต่ปี 2540 ดังรายละเอียดในแผนที่ 3.11

จากข้อมูลสถิติปริมาณจราจรบนถนนสายหลักของสำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร พบว่า ในปี 2543 ปริมาณจราจรที่ทางแยก ถนนพระรามที่ 3 ตัดถนนราธิวาสราชนครินทร์ ปริมาณจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วนเฉลี่ย 6,000 5,000 และ 3,000 คันต่อชั่วโมง สำหรับแยกถนนรัชดาภิเษกตัดถนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกถนนพระรามที่ 3 ตัดถนนราธิวาสราชนครินทร์ และแยกถนนพระรามที่ 3 ตัดถนนสาธุประดิษฐ์ ตามลำดับ ดังรายละเอียดในแผนที่ 3.12 และแผนที่ 3.13

และจากการสำรวจสภาพการจราจรในปัจจุบัน (ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2545) โดยทำการสำรวจที่ทางแยก จำนวน 3 จุด และที่ช่วงถนน (mid-block) จำนวน 1 จุด พบว่า ในภาพรวมปริมาณจราจรมีความหนาแน่นในช่วงเวลาเร่งด่วน โดยในช่วงเวลาเร่งด่วนเย็น (17.00-18.00 น.) การจราจรจะหนาแน่นมากกว่าในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้า (7.00-8.00 น.) และเมื่อพิจารณาปริมาณจราจรในช่วงเร่งด่วนบริเวณทางแยกพบว่า แยกถนนรัชดาภิเษกตัดถนนสาธุประดิษฐ์ ปริมาณจราจรหนาแน่นมาก รองลงมาแยกถนนรัชดาภิเษกตัดถนนพระรามที่ 3 ส่วนบริเวณทางแยกอื่น ๆ ภายนอกพื้นที่ศึกษาปริมาณจราจรไม่สูงนัก



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

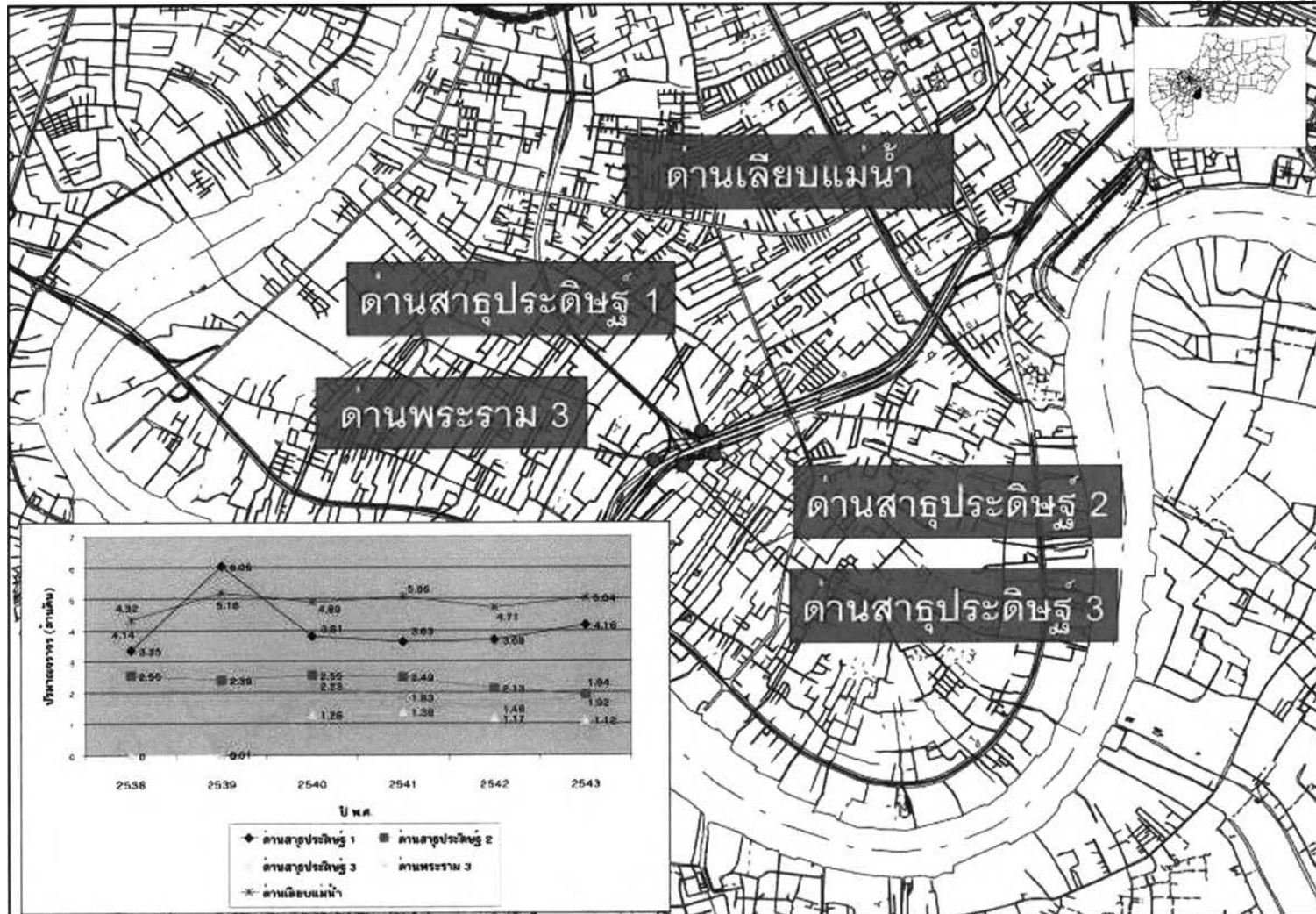
ผลกระทบในเชิงสังคมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- พื้นที่เขต
- ด่านทางด่วน

ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน



แผนที่ 3.11 ปริมาณจราจรที่ด่านขึ้นทางด่วนในพื้นที่เขตยานนาวา



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสิ่งแวดล้อมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแนบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

พื้นที่เขต

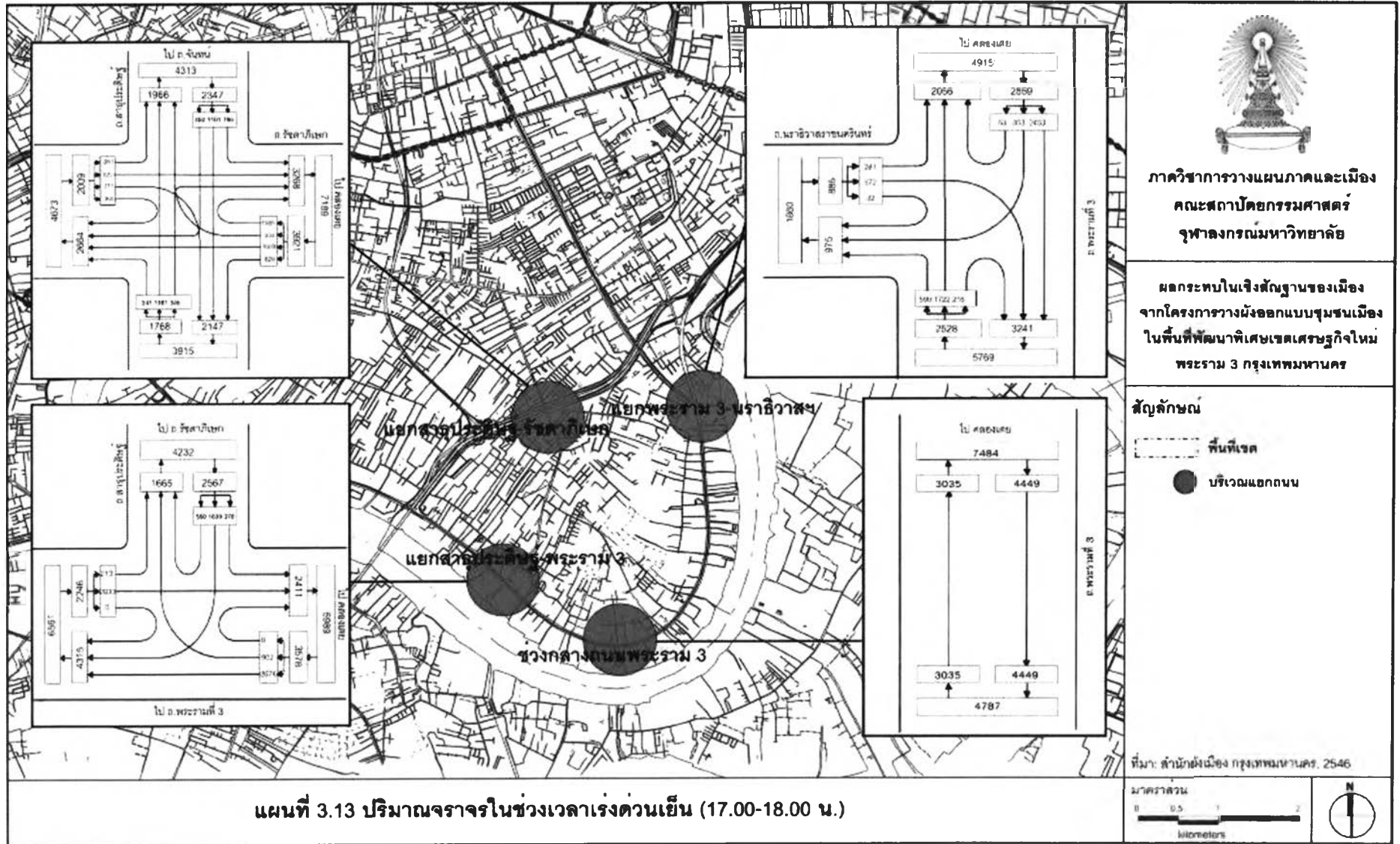
บริเวณแยกถนน

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน



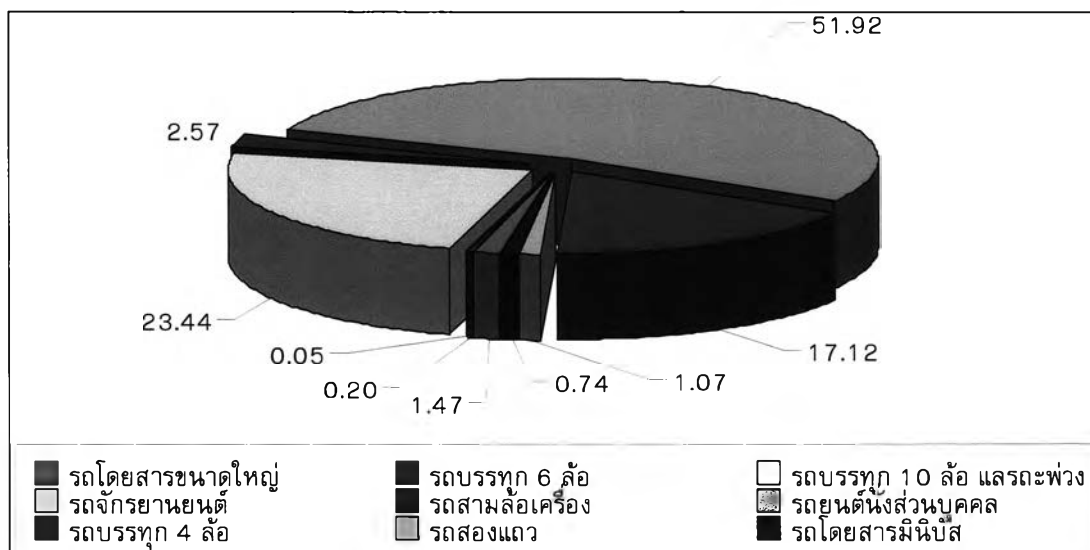
แผนที่ 3.12 ปริมาณจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้า (7.00-8.00 น.)



เมื่อพิจารณาปริมาณจราจรโดยเฉลี่ยต่อช่องจราจร พบว่า

- ในช่วงเวลาเร่งด่วน ถ.รัชดาภิเษก มีปริมาณจราจรประมาณ 1,200 PCU¹/ชั่วโมง/ทิศทาง ค่าปริมาณจราจรต่อความจุ (Vehicular/Car: V/C) เท่ากับ 0.67
- ถนนพระราม 3 มีปริมาณจราจรประมาณ 1,100 PCU/ชั่วโมง/ทิศทาง ค่าปริมาณจราจรต่อความจุ (V/C) เท่ากับ 0.61
- ถนนสาทรประดิษฐ์ มีปริมาณจราจรประมาณ 1,000 PCU/ชั่วโมง/ทิศทาง ค่าปริมาณจราจรต่อความจุ (V/C) เท่ากับ 0.56
- ถนนราชมิวราชนครินทร์ มีปริมาณจราจรประมาณ 400 PCU/ชั่วโมง/ทิศทาง ค่าปริมาณจราจรต่อความจุ (V/C) เท่ากับ 0.22

และหากพิจารณาปริมาณจราจรตามประเภทขบวน พบว่า ในช่วงเวลาเร่งด่วน ปริมาณรถยนต์นั่งส่วนบุคคลมีมากที่สุดถึงร้อยละ 51.92 รองลงมาได้แก่ รถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 23.44) รถบรรทุก 4 ล้อ (ร้อยละ 17.12) รถโดยสารมินิบัส (ร้อยละ 0.74) รถบรรทุก 6 ล้อ (ร้อยละ 0.20) และรถบรรทุก 10 ล้อ รวมรถพ่วง (ร้อยละ 0.05) ตามลำดับ ดังรายละเอียดในรูปที่ 3.5



รูปที่ 3.5 สัดส่วนปริมาณจราจรแยกตามประเภทรถในช่วงเวลาเร่งด่วน

¹ หน่วยนับรถของรถแต่ละประเภทเมื่อเทียบกับรถยนต์นั่ง (passenger car unit)

รถยนต์ (passenger car) = 1 PCU

รถตู้ปิคอัพ = 1 PCU

รถเมล์ใหญ่ = 2.1 PCU

รถเมล์เล็ก = 1.5 PCU

รถบรรทุก = 2.5 PCU

รถสามล้อ = 0.93 PCU

3.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

3.4.1. ระบบสาธารณูปโภค

1) ระบบประปา

เขตยานนาวา เขตสาทร และเขตบางคอแหลม อยู่ในพื้นที่บริการของสำนักงานประปาทุ่งมหาเมฆ การประปานครหลวง ในปัจจุบันการประปานครหลวงทำการจ่ายน้ำเข้าสู่พื้นที่โดยสถานีสูบน้ำจุ่มพินิ ปริมาณน้ำที่ให้ปริมาณต่อวันประมาณ 120,105 ลูกบาศก์เมตร รวมผู้ที่ได้รับการบริการทั้งหมดจำนวน 59,181 ราย โดยเฉลี่ยทั้ง 3 เขต มีผู้ได้รับการบริการ 3 คนต่อลูกบาศก์เมตร เขตที่ได้รับบริการมากที่สุดคือ เขตสาทร ประมาณ 4 คนต่อลูกบาศก์เมตร เนื่องจากเขตสาทรมีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจในอัตราสูงทำให้ปริมาณการใช้น้ำสูงตามไปด้วย (สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544)

และในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่ในปัจจุบันหากมีการพัฒนาระบบการจ่ายน้ำให้มีความเร็วในเส้นท่อประมาณ 0.6 เมตรต่อวินาที จะสามารถส่งน้ำได้ประมาณ 52,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และจะสามารถจ่ายน้ำได้ถึง 72,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

2) ระบบระบายน้ำ

พื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3 มีคลองระบายน้ำและประตูละบายน้ำ 19 ประตู มีความกว้างประมาณ 2.00-2.50 เมตร และสถานีสูบน้ำ 1 แห่งคือ สถานีสูบน้ำชองนนทรี ประตูน้ำมี 2 บาน (กว้าง 6 ยาว 6 เมตร) และในการระบายน้ำของพื้นที่พระราม 3 ซึ่งมีพื้นที่ 7.8 ตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนคลองและประตูน้ำจำนวน 19 ประตูสามารถระบายน้ำออกจากพื้นที่ได้รวดเร็ว โดยมีตำแหน่งที่ตั้งดังแผนที่ 3.14

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

ในพื้นที่พระราม 3 มีการบำบัดน้ำเสียโดยจะมีท่อระบายน้ำซึ่งเป็นระบบท่อรวมน้ำฝนและน้ำเสีย และมีบ่อดักน้ำเสียพร้อมระบบท่อสำหรับส่งน้ำเสียเข้าสู่โรงบำบัดน้ำเสียยานนาวา (ศูนย์ควบคุมคุณภาพน้ำ) โดยที่ศูนย์ควบคุมคุณภาพน้ำเสียนานนาวา ทำการบำบัดน้ำเสียครอบคลุมพื้นที่เขตยานนาวา เขตบางคอแหลม เขตสาทร และบางส่วนของเขตบางรัก รวมพื้นที่ประมาณ 28.5 ตารางกิโลเมตร ในระยะแรกสามารถบำบัดน้ำเสียได้ 200,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และสามารถขยายเพิ่มความสามารถบำบัดน้ำเสียเป็น 400,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน สำหรับการรองรับการพัฒนาในอนาคต (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546)

จากข้อมูลการคาดการณ์ประชากรผู้อาศัยในพื้นที่ให้บริการ ซึ่งกำหนดให้มีความหนาแน่นสูงสุด 50,000 คนต่อตารางกิโลเมตร ดังนั้นในพื้นที่ 28.5 ตารางกิโลเมตรจะมีประชากรผู้อาศัยอยู่ประมาณ 1.4 ล้านคน และคาดว่าจะปล่อยน้ำเสียเฉลี่ย 200 ลิตร ต่อคนต่อวัน (0.2 ลบ.ม./คน/วัน) ดังนั้นจะมีน้ำเสีย 0.28 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อวัน ถ้าโรงบำบัดน้ำเสียขยายขีดความสามารถในการบำบัดเป็น 400,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน จะมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียเหลืออีก 120,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน พิจารณาด้านประชากรซึ่งมาทำงานในพื้นที่คาดว่าจะทำให้เกิดน้ำเสียอยู่ระหว่าง 50-100 ลิตรต่อคนต่อวัน ซึ่งในการคาดการณ์ครั้งนี้จะกำหนดให้ประชากรซึ่งมาทำงานในพื้นที่ทำให้เกิดน้ำเสีย 75 ลิตร ต่อคนต่อวัน (0.075 ลบ. ม./คน/วัน) ดังนั้นโรงบำบัดน้ำเสียยังสามารถรับประชากรที่เข้ามาทำงานได้อีก 1.6 ล้านคนต่อวัน (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2546)

4) การจัดการขยะ

เขตยานนาวามีการจัดเก็บขยะและขนส่งให้ กทม. มีสถานที่เก็บและกำจัดขยะมูลฝอย 3 แห่ง คือ โรงงานกำจัดมูลฝอยอ่อนนุชมีพื้นที่ 583 ไร่ โรงงานกำจัดมูลฝอยหนองแขมมีพื้นที่ 468 ไร่ และสถานที่ขนถ่ายขยะมูลฝอยท่าแร่ที่ซอยวัชรพลมีพื้นที่ 20 ไร่

สำนักงานเขตเขตยานนาวามีหน้าที่ คือ รวบรวม ขนส่ง แปรรูป และนำกลับมาใช้ใหม่ ขยะที่เกิดขึ้นในปัจจุบันในเขตยานนาวามีปริมาณประมาณ 68,000 ตันต่อปี และจำนวนประชากรตามสำนักทะเบียนราษฎร ประมาณ 100,000 คน หรือ ประชากร 1 คน ตามสำนักทะเบียนราษฎรก่อให้เกิดขยะมูลฝอยประมาณ 0.7 ตันต่อปีต่อคน แต่ปัจจุบันเริ่มมีการรณรงค์ให้ลดการเกิดขยะซึ่งคาดว่าจะในพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3 จะมีปริมาณขยะเกิดขึ้นในอัตรา 1 กก./คน/วัน ของประชากรที่พักอาศัยซึ่งคาดว่าจะมีประมาณ 236,000 คน ปริมาณขยะคาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวน 236 ตัน/วัน หรือประมาณ 240 ตัน/วัน (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2546)

5) ไฟฟ้า

การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เป็นผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าในพื้นที่กรุงเทพฯ ในปัจจุบันสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ประมาณ 16,544 เมกกะวัตต์ และความต้องการใช้ไฟฟ้าสูงสุดมีเพียง 9,200 เมกกะวัตต์ ในบริเวณโครงการพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3 มีสถานีไฟฟ้าย่อยซึ่งได้ดำเนินการและอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างเกือบแล้วเสร็จ 4 สถานี ประกอบด้วย สถานีไฟฟ้าย่อยบางโคลง (ขนาด 2x40 MVA) สถานีไฟฟ้าย่อยบางโพธิ์ (ขนาด 2x40 MVA) สถานีไฟฟ้าย่อยช่องนนทรี (ขนาด 2x40 MVA) สถานีไฟฟ้าย่อยยานนาวา (ขนาด 1x40 MVA+1x60 MVA) ซึ่งหากมีการพัฒนาเต็มศักยภาพพื้นที่พัฒนาฯ พระราม 3 สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้รวมถึง 340 MVA

6) โทรศัพท์

พื้นที่พัฒนา พระราม 3 อยู่ในความรับผิดชอบของชุมสายโทรศัพท์ส่วนที่ 3 เขตโทรศัพท์นครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย (ทศท.) ซึ่งในพื้นที่นี้มีชุมสายโทรศัพท์ สาธุประดิษฐ์คู่แล ในปัจจุบันเขตยานนาวามีการใช้โทรศัพท์จำนวนประมาณ 20,000 หมายเลข ต่อประชากรตามทะเบียนราษฎร ประมาณ 100,000 คน หรือเฉลี่ย 5 คนต่อหมายเลข ซึ่งจะปรับ ค่าการใช้โทรศัพท์ เป็น 4 คนต่อหมายเลขในอนาคต

3.4.2. ระบบสาธารณูปการ

1) สถานศึกษา

เขตยานนาวามีสถานศึกษารวม 23 แห่ง ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับอนุบาล 4 แห่ง ระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา รวม 19 แห่ง ในบริเวณพื้นที่พัฒนา พระราม 3 มีสถานศึกษา รวม 12 แห่ง ดังแสดงในแผนที่ 3.14

2) ศาสนสถาน

เขตยานนาวามีวัดพุทธ 9 แห่ง โดยส่วนใหญ่กระจายอยู่ตามแนวถนนพระราม ที่ 3 และอีก 2 แห่งเป็นมัสยิดอยู่บริเวณทางแยกต่างระดับของทางด่วนชั้นที่ 1 (ทางด่วนเฉลิมมหานคร) กับทางด่วนชั้นที่ 2 (ทางด่วนศรีรัช) บริเวณบางโคล่ และในซอยขึ้นจิตร ถนนช่องนนทรี ดังแสดงในแผนที่ 3.14

3) สถานพยาบาล

เขตยานนาวามีสถานพยาบาล 3 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลگردนาพิทักษ์ตั้งอยู่ใน ซอยอมร ศูนย์บริการสาธารณสุข 55 (เตชะสัมพันธ์) ถนนพระรามที่ 3 ศูนย์บริการสาธารณสุข 7 (บุญมี) ถนนสาธุประดิษฐ์ ที่ตั้งดังแสดงในแผนที่ 3.14



สาธารณูปการ

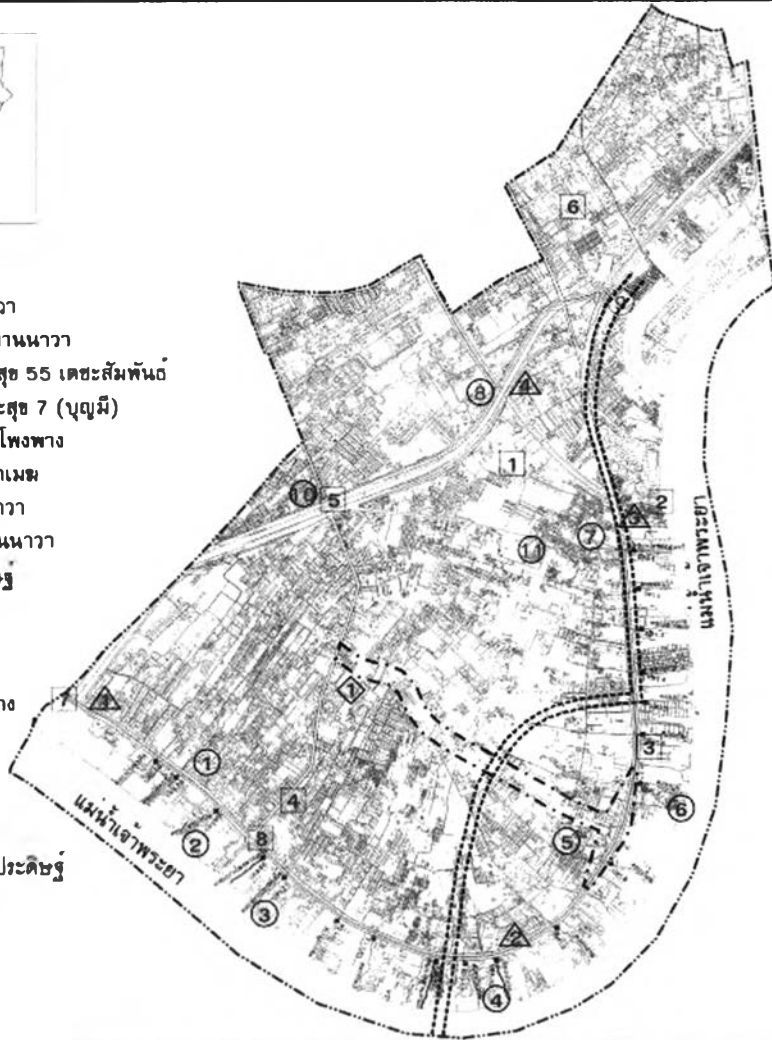
- 1 สำนักงานเขตยานนาวา
- 2 โรงบำบัดน้ำเสียเขตยานนาวา
- 3 ศูนย์บริการสาธารณสุข 55 เดอะสัมพันธ์
- 4 ศูนย์บริการสาธารณสุข 7 (บุญมี)
- 5 สถานีตำรวจย่อยบางโพธิ์พวง
- 6 สถานีดับเพลิงทุ่งมหาเมฆ
- 7 สถานีดับเพลิงยานนาวา
- 8 ที่ทำการไปรษณีย์ยานนาวา สาขาซอยสาธุประดิษฐ์

สถานีไฟฟ้าข่อย

- ▲ สถานีข่อยบางโคลง
- ▲ สถานีข่อยบางโพธิ์พวง
- ▲ สถานีข่อยยานนาวา
- ▲ สถานีข่อยนนทบุรี

ชุมสายโทรศัพท์

- ◆ ชุมสายโทรศัพท์สาธุประดิษฐ์



ศาสนสถาน

- 1 วัดดอกไม้
- 2 วัดทองบน
- 3 วัดปวีนาส
- 4 วัดदान
- 5 วัดคลองไหม
- 6 วัดคลองภูมิ
- 7 วัดของนนทบุรี
- 8 วัดโพธิ์แมนคุณาราม
- 9 วัดของลม
- 10 มัสยิดลิ่วอุลอิสลาม
- 11 มัสยิดตราวุฒสุสีมิน

สถานศึกษา

- 1 โรงเรียนวัดดอกไม้
- 2 โรงเรียนสารสาสน์พัฒนา
- 3 โรงเรียนพระแม่มาลีสาธุประดิษฐ์
- 4 โรงเรียนอนุบาลบ้านทรงไทย
- 5 โรงเรียนวัดปวีนาส
- 6 โรงเรียนเจ้าพระยาวิทยาคม
- 7 โรงเรียนพระแม่มาลีสังเคราะห์
- 8 โรงเรียนวัดदान
- 9 โรงเรียนวัดของนนทบุรี
- 10 โรงเรียนวัดคลองไหม
- 11 โรงเรียนวัดของลม
- 12 โรงเรียนวัดคลองภูมิ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสังคมฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแนบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- - - - - เขตพื้นที่ที่ยานนาวา
- - - - - แนวโครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรม
- - - - - แนวเขตที่ดินเวนคืนเพื่อสร้างถนน
- - - - - เส้นระหว่างถนนสาธุประดิษฐ์
- - - - - กับถนนพระรามที่ 3
- สาธารณูปการ
- ศาสนสถาน
- สถานศึกษา
- ▲ สถานีไฟฟ้าข่อย
- ◆ ชุมสายโทรศัพท์
- ⊗ ประตูละบายน้ำ

ที่มา สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546

มาตราส่วน



แผนที่ 3.14 ที่ตั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่พระราม 3

3.5 ลักษณะทางด้านสังคมและประชากร

3.5.1 ลักษณะทางสังคม

จากการสำรวจของฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตยานนาวา (เมื่อเดือนกันยายน 2544) พบว่าในพื้นที่เขตยานนาวามีชุมชนจำนวน 35 ชุมชนเป็นประเภทชุมชนเมืองจำนวน 10 ชุมชน มีประชากรรวม 5,657 คน ประเภทชุมชนแออัดที่จัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานครจำนวน 13 ชุมชน มีประชากรรวม 7,886 คน และประเภทชุมชนแออัดที่ประชากรหรือองค์กรเอกชน (Non-Government Organizations: NGOs) จัดตั้งจำนวน 12 ชุมชน มีประชากรรวม 3,149 คน รวมในชุมชนทั้ง 3 ประเภทมีจำนวนประชากรทั้งหมด 16,692 คน คิดเป็นร้อยละ 18 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในพื้นที่เขตยานนาวา

ด้านศาสนาประชาชนในพื้นที่เขตยานนาวาส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีบางส่วนนับถือศาสนาอิสลามและคริสต์ โดยในเขตยานนาวามีวัดในพุทธศาสนา (ไทย) มหานิกาย มี 8 วัด และวัดในพุทธศาสนา (จีน) จีนิกายอีก 1 วัด มีมัสยิดของศาสนาอิสลาม (ไทยอิสลาม) 2 แห่ง และมีโบสถ์คริสต์ (คาทอลิก) อีก 1 แห่ง

ด้านการศึกษาเขตยานนาวา มีการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับอนุปริญญา โดยมีโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร 6 โรงเรียน สังกัดสำนักงานประถมศึกษากรุงเทพมหานครมี 6 โรงเรียน สังกัดกรมสามัญศึกษา 2 โรงเรียน และสังกัดคณะกรรมการการศึกษาเอกชนอีก 11 โรงเรียน และในพื้นที่เขตยานนาวามีศูนย์พัฒนาเด็กก่อนวัยเรียน อีก 1 แห่ง คือ ศูนย์บัวหลวงของชุมชนบัวหลวง

3.5.2 ลักษณะทางด้านประชากร

ประชากรในเขตยานนาวาในปี 2545 (ณ เดือนธันวาคม) มีจำนวน 92,649 คน ซึ่งจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรในช่วงปี 2530-2532 จะพบว่าในพื้นที่เขตยานนาวามีประชากรเพิ่มขึ้นจากจำนวน 114,321 คน เป็น 117,468 คน แต่ในช่วงปี 2533-2545 กลับมีจำนวนประชากรลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 110,797 คน ในปี 2533 เหลือเพียง 92,649 คน ในปี 2545 รวมลดลง 21,672 คน ซึ่งคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -18.95 (ตารางที่ 3.6)

ตารางที่ 3.6 จำนวนประชากรและความหนาแน่นในเขตยานนาวา ช่วงปี 2530-2545

ปี	จำนวนประชากร (คน)	ความหนาแน่นประชากร (คน/ตร.กม.)
2530	114,321	6,861
2531	115,172	6,912
2532	117,468	7,050
2533	110,797	6,650
2534	110,139	6,610
2535	102,962	6,179
2536	100,405	6,026
2537	99,019	5,943
2538	96,395	5,785
2539	95,059	5,705
2540	94,223	5,655
2541	94,019	5,643
2542	93,774	5,628
2543	93,403	5,606
2544	93,032	5,583
2545	92,649	5,560
อัตราการเปลี่ยนแปลง ช่วงปี 2530-2542		ร้อยละ -18.95

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย และ <http://www.dola.go.th>

สำหรับการเพิ่มของประชากรในระดับแขวงพบว่า แขวงช่องนนทรี มีอัตราเพิ่มของประชากรในช่วงปี 2530-2532 ร้อยละ 0.24-2.16 และค่าอัตราเพิ่มของประชากรดังกล่าวลดลงและมีค่าเป็นลบตั้งแต่ช่วงปี 2533-2545 โดยมีค่าเท่ากับ 0.32 ส่วนอัตราการเพิ่มของประชากรแขวงบางโพธิ์พวงก็มีลักษณะเช่นเดียวกัน คือ มีค่าเป็นบวกในช่วงปี พ.ศ. 2530-2532 และมีค่าลดลงจนถึงร้อยละ 0.55 จนถึงปี 2545 (ตารางที่ 3.7)

ตารางที่ 3.7 จำนวนประชากร ความหนาแน่น และอัตราเพิ่มประชากร
ในเขตยานนาวารายแขวงปี 2530-2545

ปี	แขวงช่องนนทรี			แขวงบางโพธิ์		
	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)
2530	65,540	6,565	-	48,781	7,305	-
2531	65,698	6,580	0.24	49,474	7,409	1.40
2532	67,134	6,724	2.14	50,334	7,537	1.71
2533	60,819	6,092	-10.38	49,978	7,484	-0.71
2534	60,353	6,045	-0.77	49,786	7,455	-0.39
2535	59,479	5,957	-1.47	43,483	6,511	-14.50
2536	58,110	5,820	-2.36	42,295	6,333	-2.81
2537	57,467	5,756	-1.12	41,552	6,222	-1.79
2538	56,129	5,622	-2.38	40,266	6,030	-3.19
2539	55,199	5,529	-1.68	39,860	5,969	-1.02
2540	54,858	5,495	-0.62	39,365	5,895	-1.26
2541	54,820	5,491	-0.07	39,199	5,870	-0.42
2542	54,629	5,472	-0.35	39,145	5,862	-0.14
2543	54,452	5,454	-0.33	38,951	5,833	-0.50
2544	54,356	5,444	-0.18	38,676	5,792	-0.71
2545	54,185	5,427	-0.32	38,464	5,760	-0.55

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย และ <http://www.dola.go.th>

สำหรับความหนาแน่นประชากร ซึ่งสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร คือ มีความหนาแน่นที่ลดลงทั้ง 2 แขวง โดยในปี 2545 เขตยานนาวามีค่าความหนาแน่นของประชากรเท่ากับ 5,560 คนต่อตารางกิโลเมตร (พื้นที่ 16.662 ตารางกิโลเมตร) โดยแขวงบางโพธิ์มีความหนาแน่นมากกว่าแขวงช่องนนทรี คือ 5,760 คนต่อตารางกิโลเมตร (พื้นที่ 6.678 ตารางกิโลเมตร) แขวงช่องนนทรี มีความหนาแน่น 5,427 คนต่อตารางกิโลเมตร (พื้นที่ 9.984 ตารางกิโลเมตร) (ตารางที่ 3.7)

การเปลี่ยนแปลงประชากรทั้งสองแขวงเป็นไปในทางลดลง เมื่อคิดในสัดส่วนต่อจำนวนประชากรปีฐาน (พ.ศ. 2530) โดยแขวงบางโพงพางจะเปลี่ยนแปลงลดลงมากกว่าแขวงช่องนนทรี คือ ร้อยละ -21.15 และแขวงช่องนนทรีมีการเปลี่ยนแปลง ร้อยละ -17.33 (ตารางที่ 3.8)

ตารางที่ 3.8 การเปลี่ยนแปลงประชากรรายแขวงของเขตยานนาวา ปี 2530-2545

พื้นที่	จำนวนประชากร (คน)		การเปลี่ยนแปลง	
	ปี 2530	ปี 2545	จำนวน (คน)	ร้อยละ
แขวงช่องนนทรี	65,540	54,185	-11,355	-17.33
แขวงยานนาวา	48,781	38,464	-10,317	-21.15
เขตยานนาวา	114,321	92,649	-21,672	-18.95

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย และ <http://www.dola.go.th>

3.5.3 การคาดประมาณจำนวนประชากร

จากข้อมูลจำนวนประชากรในสำมะโนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ จำนวนประชากรในพื้นที่พระราม 3 ในปี 2533 เท่ากับ 72,796 คน และ ปี 2543 เท่ากับ 74,916 คน ใช้เป็นปีฐานในการคาดการณ์โดยใช้วิธี Logistic โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 3.9 และการคาดประมาณจำนวนประชากรหลังจากที่มีการพัฒนาพื้นที่ตามโครงการวางผังพัฒนาฯ พระราม 3 โดยการคาดประมาณว่าโครงการพัฒนาต่าง ๆ จะเริ่มต้นในปี 2547 (จากการคาดประมาณของโครงการศึกษา) หลังจากนั้น 5 ปี คือ ในปี 2552 ซึ่งมีจำนวนประชากร 76,830 คน จนกระทั่งปี 2567 จะมีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็น 235,995 คน ดังรายละเอียดดังตารางที่ 3.10 (นำเสนอข้อมูลช่วง 20 ปี จากปี 2552-2568)

ตารางที่ 3.9 การคาดประมาณจำนวนประชากรในพื้นที่พระราม 3 ปี 2543-2568

การเพิ่มแบบ Logistic		การเพิ่มแบบ Logistic	
ปี	จำนวนประชากร (คน)	ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)
2543	74,916	2556	77,682
2544	75,128	2557	77,895
2545	75,341	2558	78,108
2546	75,553	2559	78,321
2547	75,766	2560	78,534
2548	75,979	2561	78,747
2549	76,191	2562	78,960
2550	76,404	2563	79,173
2551	76,617	2564	79,386
2552	76,830	2565	79,599
2553	77,043	2566	79,812
2554	77,256	2567	80,025
2555	77,469	2568	80,239

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.10 การคาดประมาณจำนวนประชากรในพื้นที่พระราม 3 ปี 2552-2571

การเพิ่มแบบ Logistic		การเพิ่มแบบ Logistic	
ปี	จำนวนประชากร (คน)	ปี	จำนวนประชากร (คน)
2552	76,830	2562	187,290
2553	86,133	2563	198,208
2554	96,083	2564	208,607
2555	106,614	2565	218,407
2556	117,642	2566	227,548
2557	129,958	2567	235,995
2558	140,736	2568	243,733
2559	152,541	2569	250,764
2560	164,329	2570	257,106
2561	175,957	2571	262,791

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

3.6 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

ในพื้นที่เขตยานนาวามีการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม จึงทำให้โครงสร้างทางเศรษฐกิจเปลี่ยนไป โดยพิจารณาได้จากมีจำนวนสถานประกอบการเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2544 เขตยานนาวา มีสถานประกอบการทั้งสิ้นจำนวน 3,631 แห่ง โดยมีแรงงาน 125,691 คน สาเหตุสำคัญมาจากการขยายตัวของภาคพาณิชยกรรม การขายปลีกขายส่ง และภาคการผลิต อุตสาหกรรม โดยการจ้างงานส่วนใหญ่อยู่ในภาคการผลิต ประมาณร้อยละ 47 รองลงมา ภาคพาณิชยกรรม การขายส่ง ขายปลีก ร้อยละ 30 (ตารางที่ 3.11)

ตารางที่ 3.11 จำนวนสถานประกอบการและการจ้างงานจำแนกตามภาคเศรษฐกิจ

ภาคเศรษฐกิจ	ปี 2544	
	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง
ท่าเหมืองแร่เหมืองหิน	2	48
การผลิต	1,221	59,278
ไฟฟ้า ก๊าซ ประปา	13	266
ก่อสร้าง	188	5,603
ขายปลีก ขายส่ง	1,226	37,799
ขนส่ง คมนาคม คลังสินค้า	420	9,206
การเงิน ธุรกิจ ประกันภัย	210	9,416
บริการชุมชน สังคมและส่วนบุคคล	351	4,075
รวม	3,631	125,691

ที่มา: กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญในพื้นที่ศึกษา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) อุตสาหกรรม ประกอบด้วย โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ มีลูกจ้างมากกว่า 1,000 คน ไปจนถึงโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่มีลูกจ้าง 1-4 คน ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมโลหะ พลาสติก อุปกรณ์และอะไหล่ยนต์ ได้แก่ ย่านชอปปิงนครสวรรค์ ถนนช่องนนทรี และบริเวณริมถนนพระรามที่ 3

2) การค้าปลีกและค้าส่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลดส์ ศูนย์การค้าตลาดรุ่งเจริญ ตลาดบางโพพวง ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์ เกาะกลุ่มอยู่ตามแนวถนนสาธุประดิษฐ์และถนนช่องนนทรี

3) การบริการ ได้แก่ สถานบันเทิง ร้านอาหาร กระจายตัวอยู่ตามแนวถนนพระรามที่ 3 และถนนสาธุประดิษฐ์

4) ธุรกิจอาคารสำนักงานและการธนาคาร กระจายตัวอยู่ตามแนวถนนพระรามที่ 3 ถนนสาธุประดิษฐ์ ได้แก่ อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ศูนย์ฝึกอบรมธนาคารกรุงเทพ เป็นต้น

5) ธุรกิจที่พักอาศัย ส่วนใหญ่อยู่บริเวณรอบโรงงานอุตสาหกรรม เป็นที่พักอาศัยประเภทห้องเช่า ส่วนที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่ อยู่บริเวณถนนสายหลักและริมแม่น้ำเจ้าพระยา เช่น อาคาร เอสวี ริเวอไซด์ อาคารรอยัลริเวอร์เพลส และอาคารพีเอ็มทาวเวอร์ เป็นต้น

3.6.1 กรรมสิทธิ์ที่ดินและราคาที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่พระราม 3 ส่วนใหญ่เป็นของเอกชน ที่ดินกรรมสิทธิ์ของภาครัฐซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินของวัด โรงเรียน และที่ดินของสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 5 ของที่ดินทั้งหมดดังแสดงในแผนที่ 3.15

จากข้อมูลจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ประเมินราคาที่ดินในเขตยานนาวา ปี 2539-2542 และช่วงปี 2543-2546 พบว่าราคาที่ดินลดลง ประมาณร้อยละ 19 ยกเว้นราคาที่ดินบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งมีราคาสูงขึ้น คาดว่าเนื่องจากในช่วงปี 2539-2542 เป็นช่วงเวลาก่อสร้างถนนและได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2543 ราคาที่ดินจึงเพิ่มสูงขึ้น จากตารางที่ 3.12 ในช่วงปี 2543-2546 พบว่าที่ดินบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์มีราคาสูงสุด คือ 85,000-170,000 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือ ถนนพระรามที่ 3 และถนนสาธุประดิษฐ์ ราคา 43,000-110,000 บาทต่อตารางวา ส่วนที่ดินที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำที่สุด คือ กลุ่มที่ดินติดทางเดินและกลุ่มที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก (ที่สวน) โดยมีราคาประเมินที่ดิน 15,000-50,000 บาทต่อตารางวา จากแผนที่ 3.16 พบว่า ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่พระราม 3 มีราคาประเมินที่ดินในระดับ 50,000-74,999 บาทต่อตารางวา โดยเฉพาะในช่วงที่ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนสายโครงการ (สาย ค) ซึ่งหากมีก่อสร้างถนนแล้วเสร็จ คาดว่าราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวจะปรับตัวราคาสูงขึ้น

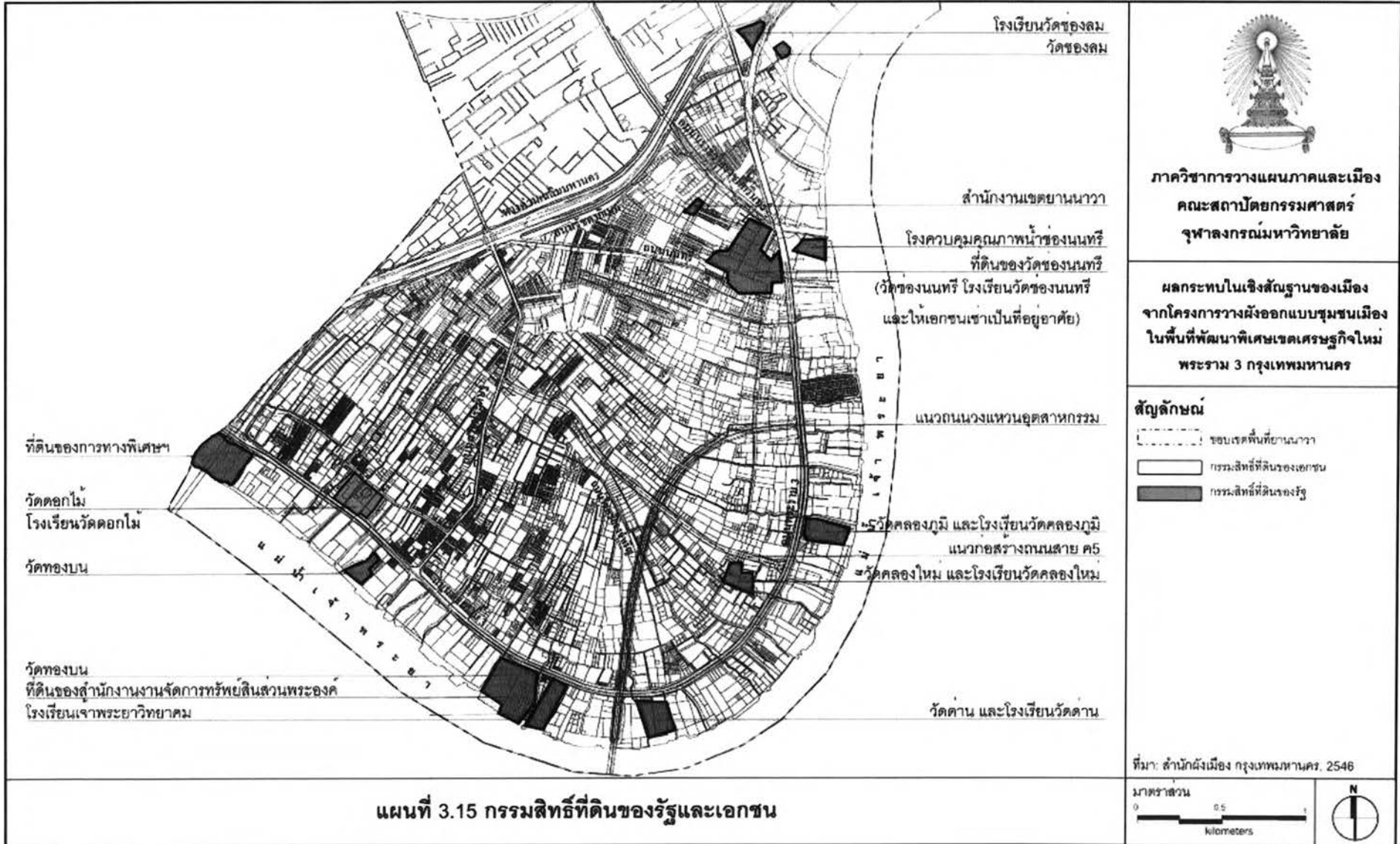
ตารางที่ 3.12 ราคาประเมินที่ดินเขตยานนาวา

ลำดับที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.วา)		ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.วา)	
		ปี 2539-5342	ปี 2539-25342	ปี 2543-25342	ปี 2543-25346
1	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	45,000-90,000	45,000-90,000	85,000-170,000	85,000-170,000
2	ถนนสาธุประดิษฐ์	70,000-150,000	70,000-150,000	60,000-110,000	60,000-110,000
3	ถนนพระรามที่ 3	50,000-130,000	50,000-130,000	43,000-110,000	43,000-110,000
4	ถนนจันทร์	70,000-150,000	70,000-150,000	51,000-130,000	51,000-130,000
5	ถนนจันทร์ตัดใหม่	100,000-130,000	100,000-130,000	85,000-110,000	85,000-110,000
6	ถนนนางลิ้นจี่	50,000-120,000	50,000-120,000	34,000-85,000	34,000-85,000
7	ถนนรัชดาภิเษก	60,000-80,000	60,000-80,000	34,000-68,000	34,000-68,000
8	ถนนทองนพคุณ	55,000-100,000	55,000-100,000	34,000-68,000	34,000-68,000
9	พระราม 3 ซอย 52 54 และ 56	90,000-90,000	90,000-90,000	68,000	68,000
10	ซอยทวีวัฒนา	65,000-75,000	65,000-75,000	51,000-68,000	51,000-68,000
11	ซอยรุ่งเพชร 2	90,000-90,000	90,000-90,000	68,000	68,000
12	สาธุประดิษฐ์ ซอย 34 (พัฒนาการ1)	60,000-80,000	60,000-80,000	43,000-64,000	43,000-64,000
13	พระราม 3 ซอย 37	80,000-80,000	80,000-80,000	64,000	64,000
14	พระราม 3 ซอย 28	80,000-80,000	80,000-80,000	60,000-64,000	60,000-64,000
15	ซอยศรีบำเพ็ญ	80,000-90,000	80,000-90,000	60,000-64,000	60,000-64,000
16	สาธุประดิษฐ์ ซอย 35 37	90,000-90,000	90,000-90,000	64,000	64,000
17	สาธุประดิษฐ์ ซอย 3	80,000-80,000	80,000-80,000	60,000	60,000
18	พระราม 3 ซอย 25และ27	70,000-70,000	70,000-70,000	60,000	60,000
19	พระราม 3 ซอย 26และ29	70,000-80,000	70,000-80,000	60,000	60,000
20	สาธุประดิษฐ์ ซอย 57 (ปริยานนท์)	60,000-80,000	60,000-80,000	51,000-60,000	51,000-60,000
21	สาธุประดิษฐ์ ซอย 58	60,000-80,001	60,000-80,001	47,000-60,000	47,000-60,000
22	ถนนพระรามที่ 3 ซอย 29	70,000-75,000	70,000-75,000	60,000	60,000
23	ถนนพระรามที่ 3 ซอย 35	70,000-70,000	70,000-70,000	60,000	60,000
24	ซอยมหาทรัพย์	80,000-80,000	80,000-80,000	60,000	60,000
25	ซอยปรีชา	55,000-70,000	55,000-70,000	43,000-51,000	43,000-51,000
26	ซอยอมร	65,000-80,000	65,000-80,000	43,000-68,000	43,000-68,000
27	ซอยอื่น ๆ	35,000-80,000	35,000-80,000	30,000-68,000	30,000-68,000
28	สาธุประดิษฐ์ ซอย 51และ 53	75,000-75,000	75,000-75,000	65,000-65,000	65,000-65,000
29	ถนนเย็นอากาศ	80,000-100,000	80,000-100,000	60,000	60,000
30	พระราม 3 ซอย 46	80,000-80,000	80,000-80,000	55,000-60,000	55,000-60,000
31	พระราม 3 ซอย 63	70,000-70,000	70,000-70,000	60,000	60,000
32	นราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 18	70,000-75,000	70,000-75,000	60,000	60,000
33	นราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 20	70,000-75,000	70,000-75,000	47,000-60,000	47,000-60,000
34	นราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 24	58,000-60,000	58,000-60,000	43,000-60,000	43,000-60,000
35	ซอยโสมมัย 2	65,000-80,000	65,000-80,000	51,000-60,000	51,000-60,000
36	สาธุประดิษฐ์ ซอย 36 38 40	65,000-65,000	65,000-65,000	55,000	55,000
37	สาธุประดิษฐ์ ซอย 44	60,000-70,000	60,000-70,000	51,000-55,000	51,000-55,000
38	สาธุประดิษฐ์ ซอย 46	78,000-70,000	78,000-70,000	55,000	55,000

ตารางที่ 3.12 ราคาประเมินที่ดินเขตยานนาวา (ต่อ)

ลำดับที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.วา)		ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตร.วา)	
		ปี 2539-5342	ปี 2539-25342	ปี 2543-25342	ปี 2543-25346
40	สาธุประดิษฐ์ ซอย 49	65,000-70,000	65,000-70,000	43,000-55,000	43,000-55,000
41	สาธุประดิษฐ์ ซอย 55	60,000-70,000	60,000-70,000	51,000-55,000	51,000-55,000
42	พระราม 3 ซอย 31	60,000-65,000	60,000-65,000	55,000	55,000
43	พระราม 3 ซอย 55	60,000-70,000	60,000-70,000	51,000-55,000	51,000-55,000
44	ซอยนาคนาคสุบรรณ	55,000-65,000	55,000-65,000	30,000-55,000	30,000-55,000
45	ซอยนาวิน	60,000-70,000	60,000-70,000	51,000-55,000	51,000-55,000
46	สาธุประดิษฐ์ ซอย 7	75,000-75,000	75,000-75,000	51,000	51,000
47	สาธุประดิษฐ์ ซอย 9	75,000-75,000	75,000-75,000	51,000	51,000
48	สาธุประดิษฐ์ ซอย 42	55,000-60,000	55,000-60,000	43,000-51,000	43,000-51,000
49	พระราม 3 ซอย 47	44,000-60,000	44,000-60,000	34,000-51,000	34,000-51,000
50	ซอยศรีเทพชัย	50,000-60,000	50,000-60,000	38,000-51,000	38,000-51,000
51	ซอยพาสาย	60,000-60,000	60,000-60,000	51,000	51,000
52	ซอยพัฒนาการ 1	60,000-60,000	60,000-60,000	51,000	51,000
53	ซอยเมฆสวัสดิ์	60,000-65,000	60,000-65,000	47,000-51,000	47,000-51,000
54	ซอยปราสาทสุข	60,000-70,000	60,000-70,000	47,000-51,000	47,000-51,000
55	ซอยเย็นอากาศ 3	65,000-70,000	65,000-70,000	51,000	51,000
56	ซอยเย็นอากาศ 2	60,000-65,000	60,000-65,000	47,000-51,000	47,000-51,000
57	หมู่บ้านพันธ์วี	90,000-90,000	90,000-90,000	64,000	64,000
58	หมู่บ้านทวีสุข	65,000-70,000	65,000-70,000	55,000-60,000	55,000-60,000
59	หมู่บ้านเทพนรินทร์	70,000-70,000	70,000-70,000	60,000	60,000
60	หมู่บ้านศรีกรุง	70,000-70,000	70,000-70,000	60,000	60,000
61	หมู่บ้านร่มสุา	72,000-72,000	72,000-72,000	55,000	55,000
62	หมู่บ้านแสงวิสุทธิ์ (ถนนช่องนนทรี)	65,000-70,000	65,000-70,000	55,000	55,000
63	หมู่บ้านการ์เด็นเฮาส์ (ถนนนนทรี)	65,000-65,00	65,000-65,00	55,000	55,000
64	หมู่บ้านนครไทย	60,000-65,000	60,000-65,000	38,000-55,000	38,000-55,000
65	หมู่บ้านศรีปราชญ์	60,000-70,000	60,000-70,000	51,000-55,000	51,000-55,000
66	หมู่บ้านปริยานนท์	60,000-60,000	60,000-60,000	51,000	51,000
67	หมู่บ้านสุขสวรรค์ (ซอยสรศักดิ์สุข)	65,000-65,000	65,000-65,000	51,000	51,000
68	หมู่บ้านนครหลวงไทย 2	65,000-65,000	65,000-65,000	51,000	51,000
69	หมู่บ้านลินจี	65,000-65,000	65,000-65,000	51,000	51,000
70	หมู่บ้านนาวิน	65,000-65,000	65,000-65,000	51,000	51,000
71	หมู่บ้านพลอยไพลิน	65,000-65,000	65,000-65,000	51,000	51,000
72	หมู่บ้านปาล์มวิลเลียม	65,000-65,000	65,000-65,000	47,000-51,000	47,000-51,000
73	หมู่บ้านสาธุประดิษฐ์	65,000-65,000	65,000-65,000	47,000	47,000
74	หมู่บ้านร่มเย็น (ซอยเศตะราหมณ์)	60,000-60,000	60,000-60,000	43,000.0	43,000.0
75	กลุ่มที่ดินติดทางเดินและ กลุ่มไม่มีทางเข้าออก (ที่สวน)	30,000-50,000	30,000-50,000	15,000-43,000	15,000-43,000
รวมค่าเฉลี่ย เพิ่ม/ลด (เปอร์เซ็นต์) -19%					

ที่มา: วิศวสาร อาคารและที่ดิน ปีที่ 4 ฉบับที่ 159 ประจำวันเสาร์ที่ 25-31 พฤษภาคม 2545





ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

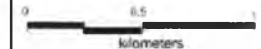
ผลกระทบในเชิงต้นทุนของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

	> 100,000	บาทตารางวา
	75,000-99,999	บาทตารางวา
	50,000-74,999	บาทตารางวา
	< 50,000	บาทตารางวา

ที่มา สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546

มาตราส่วน



แผนที่ 3.16 ราคาที่ดินในพื้นที่พระราม 3

3.7 ผังพัฒนาเฉพาะพื้นที่และผังออกแบบชุมชนพื้นที่พัฒนา พิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3

พื้นที่พระราม 3 ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่ เกิดจาก กรอบแนวคิดด้านการพัฒนาเมืองของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549) แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 และ 6 ตลอดจนศักยภาพของพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่พระราม 3 อยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจเดิม ย่านสีลม บางรัก และสาทร สามารถเชื่อมต่อกันได้สะดวก เป็นพื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานพร้อมสามารถรองรับการพัฒนา มีสภาพแวดล้อมที่ดี เนื่องจากอยู่ใกล้แม่น้ำ และพื้นที่สีเขียวฝั่งบางกะเจ้า ตลอดจนภายในพื้นที่ยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาได้ ส่งผลให้เกิดแนวทางและวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3 ดังต่อไปนี้

1) พัฒนาพื้นที่พระราม 3 ให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ (new economics center) ให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การเงินและการธนาคารแห่งใหม่ ที่ขยายตัวจากย่านสีลม และสาทร ให้เป็นศูนย์กลางทางเทคโนโลยี และข้อมูลข่าวสาร การธนาคารในระดับประเทศและเอเชียอาคเนย์ ตลอดจนการพัฒนาเศรษฐกิจให้สอดคล้องกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมชุมชน

2) พัฒนาพื้นที่พระราม 3 ให้เป็นเมืองที่มีความสมบูรณ์ของกิจกรรมต่าง ๆ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย สถานที่ทำงาน สถานประกอบการค้าและบริการ สถานศึกษา และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

3) พัฒนาพื้นที่พระราม 3 ให้เป็นเมืองที่ประชาชนมีส่วนร่วมในการกำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองและชุมชนของตนเอง โดยให้มีศูนย์กลางชุมชน สถานที่พักผ่อน อบรมวิชาชีพแก่ประชาชนในชุมชน เพื่อยกระดับความรู้ ความสามารถให้กับแรงงาน และดำเนินการจัดหาพื้นที่เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

4) ส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปะ สถาปัตยกรรม และการท่องเที่ยว โดยการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า เช่น วัดต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณริมแม่น้ำ รักษาสภาพแวดล้อมโดยการส่งเสริมให้มีการทัศนศึกษาด้วยการเดินเท้าและจักรยาน และส่งเสริมให้มีพื้นที่สาธารณะที่ต่อเนื่อง เช่น ลานคนเมือง ลานพักผ่อนริมแม่น้ำ และทางเท้า เป็นต้น

5) พัฒนาพื้นที่พระราม 3 ให้มีความสะดวกในการเดินทาง โดยการเชื่อมโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะที่เชื่อมกับพื้นที่ภายนอก ทั้งทางบกและทางน้ำ

3.7.1 สรุปแนวคิดในการวางผังพัฒนาเฉพาะพื้นที่พระราม 3

แนวความคิดในการวางผังพัฒนาฯ พระราม 3 แบ่งออกเป็น 8 ด้าน คือ 1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน 2) การคมนาคมและการขนส่ง 3) การพัฒนาสภาพแวดล้อม 4) การอนุรักษ์โบราณสถาน ศิลปะ สถาปัตยกรรม 5) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 6) การพัฒนาชุมชน 7) การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และ 8) การลงทุนพัฒนาพื้นที่ แต่ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ศึกษารายละเอียดข้อมูลที่น่าไปใช้ในการวิเคราะห์โครงสร้างเชิงสัญญาณเท่านั้น ดังนั้นในส่วนของแนวคิดในการวางผัง จึงเลือกศึกษาแนวคิดเพียง 3 ด้าน คือ

1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นการพิจารณาศักยภาพของพื้นที่ โครงข่ายถนนในปัจจุบันและอนาคต สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3 ประเภทหลัก ได้แก่ พื้นที่ธุรกิจและพาณิชยกรรม พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และพื้นที่พักอาศัย

2) การคมนาคมและการขนส่ง จัดหาระบบคมนาคมขนส่งที่ต้องการในอนาคต เพื่อรองรับการสัญจรภายในพื้นที่และพื้นที่โดยรอบ ที่สอดคล้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในอนาคต

3) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นการคาดประมาณความต้องการของระบบประปา ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระดับเพลิง และสาธารณูปการอื่น ๆ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีตำรวจ และที่ทำการไปรษณีย์ จากจำนวนประมาณที่เพิ่มขึ้นในอนาคตจากการพัฒนา เพื่อให้พื้นที่พระราม 3 สามารถรองรับได้

3.7.2 ผังพัฒนาเฉพาะพื้นที่พระราม 3

1) แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร

จากการวิเคราะห์ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่พระราม 3 (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทไทยเอนจิเนียริงคอนซัลแตนท์, 2546) สามารถแบ่งกลุ่มกิจกรรมออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ธุรกิจหลัก (บริเวณ A) พื้นที่ธุรกิจรอง (บริเวณ B) พื้นที่บริการธุรกิจ (บริเวณ E) พื้นที่ผสมผสาน (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและพาณิชยกรรม-บริเวณ C) พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง (บริเวณ D) และพื้นที่นันทนาการและสวนสาธารณะ (บริเวณ F) ดังแสดงในแผนที่ 3.17

(1) บริเวณ A ย่านธุรกิจหลัก (กลุ่มอาคารสำนักงาน) อยู่บริเวณถนนพระรามที่ 3 และถนนวงแหวน-อุตสาหกรรม มีพื้นที่ประมาณ 686.50 ไร่ หรือ 1,098,400 ตารางเมตร ประกอบด้วยสำนักงานขนาดใหญ่ของธุรกิจการเงิน การธนาคาร ธุรกิจประกันภัย สำนักงานเช่า สำนักงานที่ปรึกษาทางการเงิน องค์การที่ดำเนินการทางการเงิน สำนักงานด้านสารสนเทศ เทคโนโลยีการสื่อสาร และศูนย์การค้า

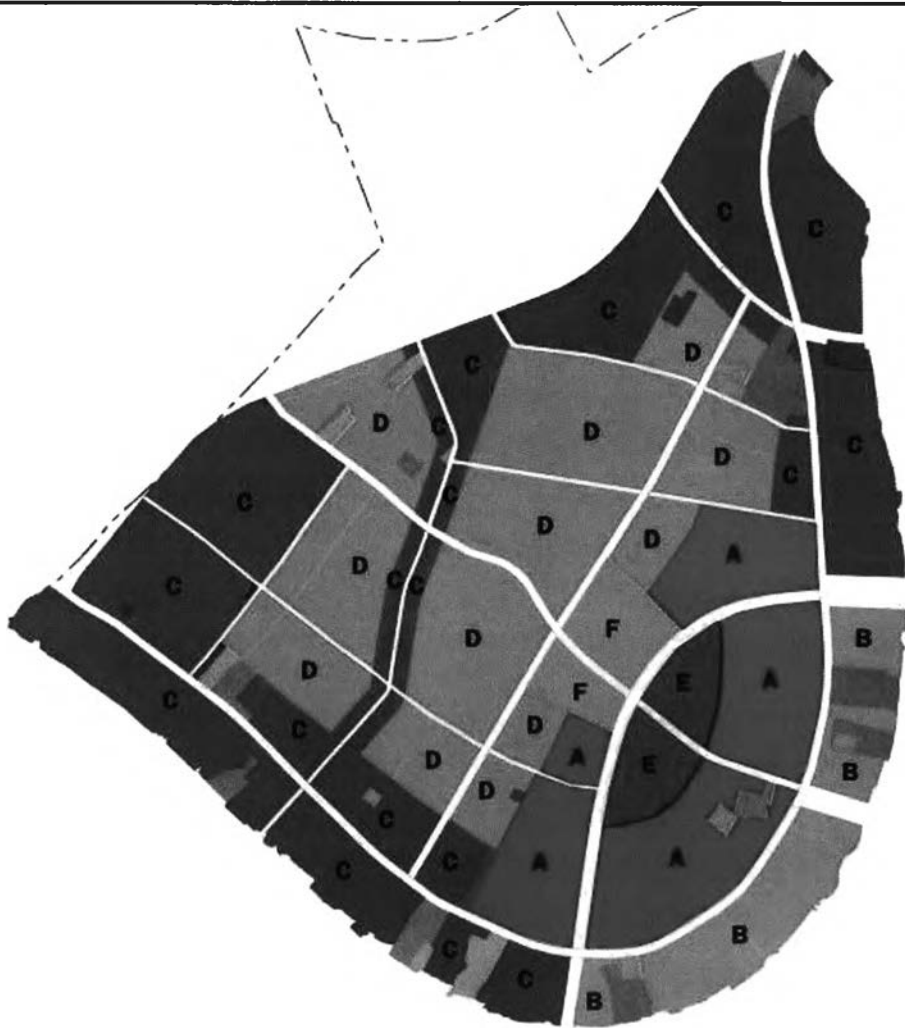
- บริเวณ B ย่านธุรกิจรอง (อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และที่พักอาศัย) อยู่บริเวณถนนพระรามที่ 3 ด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีพื้นที่ประมาณ 262 ไร่ หรือ 419,200 ตารางเมตร ประกอบด้วยกิจกรรมพาณิชยกรรมและบริการ โรงแรม อาคารชุด

- บริเวณ C พื้นที่ผสมผสาน (ที่พักอาศัยหนาแน่นมากและพาณิชยกรรม) มีพื้นที่ประมาณ 1768 ไร่ หรือ 2,829,424 ตารางเมตร ประกอบด้วยกิจกรรมผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และกิจกรรมร้านค้า การบริการ สำนักงาน โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงละคร ศูนย์ชุมชน สถาบันราชการ

- บริเวณ D พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง กำหนดให้อยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่พระราม 3 ถัดจากบริเวณ C มีพื้นที่ประมาณ 1,182 ไร่ หรือ 1,890,480 ตารางเมตร ประกอบด้วยกิจกรรมเพื่อการพักอาศัยความหนาแน่นปานกลางเป็นหลัก

- บริเวณ E พื้นที่บริการ (พื้นที่ส่วนกลางและสวนสาธารณะ) กำหนดอยู่บริเวณตรงกลางติดกับพื้นที่ธุรกิจหลักบริเวณถนนวงแหวนอุตสาหกรรมมีพื้นที่ประมาณ 182 ไร่ หรือ 291,520 ตารางเมตร ประกอบด้วยกิจกรรมเพื่อการบริการธุรกิจสำหรับธุรกิจหลัก (บริเวณ A) ประเภทศูนย์ประชุม ศูนย์แสดงสินค้า หอชมวิว สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ และพื้นที่สวนสาธารณะ

- บริเวณ F พื้นที่สวนสาธารณะและบริการ กำหนดอยู่บริเวณแนวถนนสาย ค 5 และถนนวงแหวนอุตสาหกรรม มีพื้นที่ประมาณ 162.20 ไร่ หรือ 186,240 ตารางเมตร ประกอบด้วยสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ (สนามกีฬาในร่มและกลางแจ้ง)



- บริเวณ A ย่านธุรกิจหลัก-กลุ่มสำนักงานขนาดใหญ่
- บริเวณ B ย่านธุรกิจรอง-สำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
- บริเวณ C พื้นที่ผสมผสาน-ประเภทพาณิชย์กรรมสำนักงาน ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
- บริเวณ D พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บริเวณ E พื้นที่บริการทางธุรกิจและสวนสาธารณะ-หอชมวิว ศูนย์ประชุมสัมมนา
- บริเวณ F พื้นที่สวนสาธารณะและบริการ-สวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ



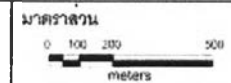
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสังคมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- Zone A พื้นที่ธุรกิจหลัก
- Zone B พื้นที่ธุรกิจรอง
- Zone C พื้นที่ผสมผสาน
- Zone D พื้นที่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- Zone E พื้นที่บริการธุรกิจและสวนสาธารณะ
- Zone F พื้นที่นันทนาการและสวนสาธารณะ
- สถานที่ราชการ
- สถาบันการศึกษา
- ศาสนสถาน

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546



แผนที่ 3.17 กลุ่มกิจกรรมการใช้ที่ดินในอนาคต

ตารางที่ 3.13 สรุปพื้นที่ของกลุ่มกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละบริเวณ

บริเวณ	พื้นที่ดิน						Gross FAR.	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	
	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง (OSR)		พื้นที่ถนน	พื้นที่ถนน		Max. BCR	Max. built-up area
			%	(ตร.ม.)	20% (ตร.ม.)	30% (ตร.ม.)			
A	687	1,098,400	50	535,200	219,680	329,520	5	563,200	5,492,000
B	248	396,000	50	198,000	79,200	118,800	5	198,000	1,980,000
C	1,768	2,829,424	59	1,414,712	565,885	848,827	4	1,414,712	10,622,112
D	1,182	1,890,480	50	945,240	378,096	567,144	2	945,240	3,780,960
E	182	291,520	50	204,064	58,304	145,760	1	87,456	291,520
F	116	186,240	70	130,368	37,248	93,120	1	55,872	186,240
รวม	4,183	6,692,064		3,427,584	1,338,413	2,103,171		3,264,480	22,352,832

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

2) โครงข่ายถนนและระบบคมนาคมขนส่งในอนาคต

(1) ผังโครงข่ายถนนในอนาคต โครงข่ายถนนในพื้นที่พระราม ที่ 3

จำแนกออกเป็น 4 ระดับ ประกอบด้วย

ทางด่วน (express way) ประกอบด้วย ทางด่วนชั้นที่ 1 (E1) สายบางนา-ท่าเรือ-ดาวคะนอง ทางด่วนชั้นที่ 2 (E2) สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ และถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (E3) ถนนเชื่อมถนนวงแหวนอุตสาหกรรมกับทางด่วน (E4)

ถนนสายประธาน (primary road) ขนาด 8 ช่องจราจร เป็นถนนสายประธานที่มีอยู่ในปัจจุบันและถนนที่เสนอแนะ ประกอบด้วย ถนนพระรามที่ 3 (P1) ถนนราธิวาสราชนครินทร์ (P2) ถนนรัชดาภิเษก (P3) ถนนสาย ค 5 (P4) (เชื่อมถนนสาธุประดิษฐ์กับถนนพระรามที่ 3 ของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ขนาด 6 ช่องจราจร) ถนนเสนอแนะเชื่อมระหว่างถนนสาย ค 5 กับถนนรัชดาภิเษก (P5) ขนาด 6 ช่องจราจร ถนนเสนอแนะเชื่อมระหว่างถนนสาย ค 5 กับถนนเจริญกรุง (P6) ขนาด 6 ช่องจราจร

ถนนสายรอง (secondary road) ขนาด 4-6 ช่องจราจร ประกอบด้วย ถนนสาธุประดิษฐ์ (S1) ขนาด 4 ช่องจราจร ถนนช่องนนทรี (S2) ขนาด 4 ช่องจราจร ถนนคู่ขนานระดับพื้นดินตามแนวถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (S3) ขนาด 4 ช่องจราจร (กรมโยธาธิการ) และ

ถนนเสนอแนะในโครงการ 4 สาย ประกอบด้วย ถนนเชื่อมพระราม 3 กับถนนราธิวาสราชนครินทร์ (S4) ถนนเชื่อมพระราม 3 กับถนนสาธุประดิษฐ์ (S5) ถนนเชื่อมถนนรัชดาภิเษกกับสาธุประดิษฐ์ (S6) และถนนเชื่อมถนนรัชดาภิเษกกับถนนคูขนนวงแหวนอุตสาหกรรม (S7)

ถนนสายย่อย (local road) ขนาด 2 ช่องจราจร ได้แก่ถนนซอยต่าง ๆ ที่อยู่ในปัจจุบันและถนนเสนอแนะในโครงการ ประกอบด้วย

- ถนนเชื่อมต่อกจากถนนช่องนนทรีชานานไปกับแนวถนนพระรามที่ 3 จนถึงถนนรัชดาภิเษก (L1)
- ถนนเชื่อมระหว่างถนนราธิวาสราชนครินทร์กับถนนพระรามที่ 3 แนวถนนอยู่ระหว่างถนนวงแหวนอุตสาหกรรมกับ S4 (L2)
- ถนนเชื่อมระหว่างถนนราธิวาสราชนครินทร์กับพระรามที่ 3 แนวถนนอยู่ระหว่างถนนสาธุประดิษฐ์กับถนน S4 (L3)
- ถนนเชื่อมระหว่างถนน L1 กับถนนพระรามที่ 3 (L4)
- ถนนเชื่อมระหว่างถนนวงแหวนอุตสาหกรรมกับถนน S5 (L5)
- ถนนเชื่อมระหว่างถนน P4 กับถนนพระรามที่ 3 (L6)
- ถนนเชื่อมระหว่างถนน P4 กับถนนพระรามที่ 3 (L7)
- ถนนเชื่อมต่อกจากถนนช่องนนทรีกับถนน S5 (L8)



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสังคมของเมือง
จากโครงการวางผังออกนอกชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- ทางด่วน (express way)
- ถนนสายประธาน (primary road)
- ถนนสายรอง (secondary road)
- ถนนสายย่อย (local road)
- ทางรถไฟ
- สถานีรถไฟท่าใต้ดิน
- สถานีรถโดยสารประจำทาง
- ถนนเดิม
- ถนนเส้นขนาน

ที่มา สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน



แผนที่ 3.18 ผังโครงข่ายคมนาคมที่เสนอแนะในอนาคต

(2) ระบบโครงข่ายถนนในอนาคต

โครงข่ายถนนในอนาคตกำหนดให้โครงการทั้งหมดเสร็จสมบูรณ์ ได้แก่ ถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและโครงการถนน ค 5 ซึ่งแล้วเสร็จในปี 2549 และโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายท่าพระ-ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (อ้างอิงตามแผนแม่บทการขนส่งระบบรางในเขตกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง ปี 2544 ของสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก) ซึ่งกำหนดแล้วเสร็จในปี 2564 และมีการเชื่อมเส้นทางจากถนนวงแหวนอุตสาหกรรมกับทางด้านหน้าที่ 1 และทางด้านหน้าที่ 2 ปริมาณการจราจรในอนาคตจากการพยากรณ์ในช่วง ปี 2459 ปี 2554 และปี 2564 แบ่งเป็น 3 กรณี คือ

กรณีที่ 1 โครงข่าย ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนสาย ค 5 แล้วเสร็จจาก **ตารางที่ 3.14 และรูปที่ 3.6** พบว่าในปี 2549 จนถึง ปี 2564 โครงข่ายถนนภาพรวมสามารถรองรับปริมาณจราจรอยู่ในเกณฑ์ดี ส่วนถนนสาธุประดิษฐ์ปริมาณจราจรเริ่มหนาแน่นตั้งแต่ปี 2549 ($V/C = 0.83$) และในปี 2564 ปริมาณจราจรหนาแน่นมาก ($V/C = 1.44$) ส่วนถนนวงแหวนอุตสาหกรรมส่วนที่เชื่อมถนนพระราม 3 หนาแน่นในปี 2549 ($V/C = 0.88$) ปริมาณจราจรหนาแน่นมากเกินกว่าถนนจะรองรับได้ตั้งแต่ ปี 2554 ($V/C = 1.09$)

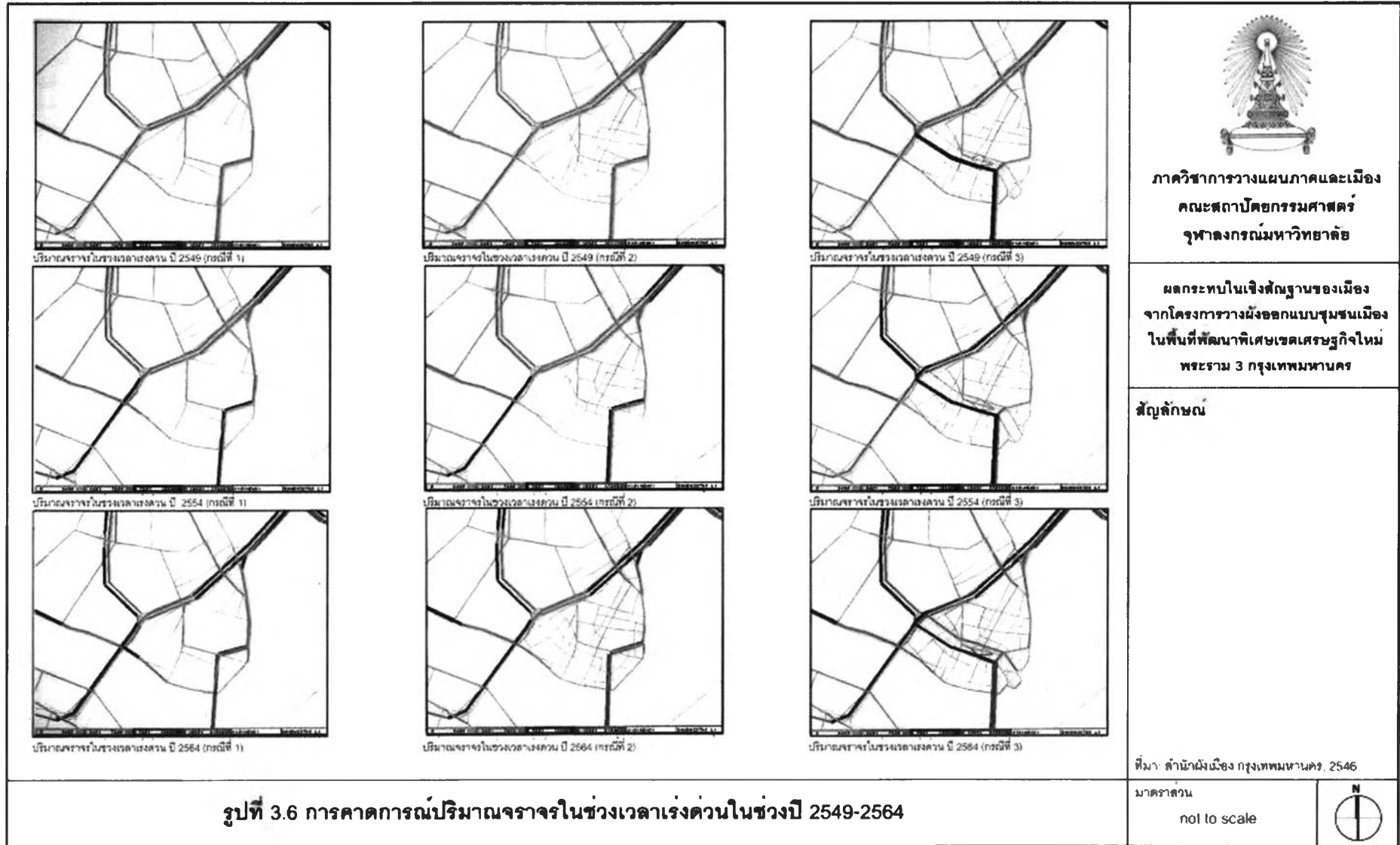
กรณีที่ 2 โครงข่ายถนนเสนอแนะต่าง ๆ ตามโครงการจาก **ตารางที่ 3.14 และรูปที่ 3.6** พบว่าในปี 2549 จนถึง ปี 2564 โครงข่ายถนนภาพรวมสามารถรองรับปริมาณจราจรอยู่ในเกณฑ์ดี ยกเว้นถนนสาธุประดิษฐ์ปริมาณจราจรหนาแน่นมาก จนกระทั่งในปี 2564 การจราจรเริ่มอึดตัวใช้เวลาในการเดินทางสูง ($V/C = 0.95$) ส่วนถนนวงแหวนอุตสาหกรรมส่วนที่เชื่อมถนนพระราม 3 หนาแน่นมากในปี 2549 ($V/C = 0.89$) ปริมาณจราจรหนาแน่นมากเกินกว่าถนนจะรองรับได้ตั้งแต่ ปี 2554 ($V/C = 1.15$)

และกรณีที่ 3 เชื่อมถนนจากถนนวงแหวนอุตสาหกรรมกับระบบทางด้านจาก **ตารางที่ 3.14 และรูปที่ 3.6** พบว่าโครงข่ายถนนสามารถรองรับปริมาณจราจรได้อยู่ในเกณฑ์ดี ส่วนถนนเชื่อมถนนวงแหวนอุตสาหกรรมกับระบบทางด้านปีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นมาก ในปี 2564 ($V/C = 0.90$) เนื่องจากปริมาณจราจรทั้งภายในพื้นที่พระราม 3 และปริมาณจราจรที่ผ่านพื้นที่ด้วยถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและระบบทางด้าน

ตารางที่ 3.14 ปริมาณจราจรต่อความจุของถนนในพื้นที่พระราม 3

ลำดับที่	ถนน	ค่าปริมาณจราจรต่อความจุ (V/C)								
		กรณีที่ 1			กรณีที่ 2			กรณีที่ 3		
		พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2564
1	พระรามที่ 3	0.35	0.43	0.59	0.37	0.46	0.63	0.36	0.44	0.61
2	รัชดาภิเษก	0.53	0.66	0.81	0.48	0.60	0.70	0.40	0.51	0.58
3	นราธิวาสฯ	0.27	0.38	0.53	0.21	0.28	0.38	0.21	0.28	0.40
4	สาธุประดิษฐ์	0.83	0.99	1.44	0.73	0.78	0.95	0.66	0.72	0.86
5	ค 5	0.17	0.24	0.38	0.14	0.27	0.40	0.20	0.39	0.54
6	นนทบุรี	0.15	0.31	0.49	0.17	0.28	0.44	0.14	0.23	0.35
7	ถนนใต้ถนนวงแหวนฯ	0.24	0.37	0.59	0.21	0.34	0.57	0.07	0.19	0.30
8	ถนนวงแหวนฯ	0.88	1.09	1.37	0.89	1.15	1.47	0.38	0.46	0.57
9	P5	-	-	-	0.10	0.20	0.32	0.10	0.22	0.37
10	S7	-	-	-	0.10	0.10	0.19	0.10	0.13	0.25
11	S6	-	-	-	0.21	0.33	0.47	0.19	0.30	0.40
12	S5	-	-	-	0.24	0.34	0.47	0.20	0.33	0.43
13	S4	-	-	-	0.32	0.45	0.52	0.32	0.45	0.51
14	ถนนเชื่อมทางด่วน	-	-	-	-	-	-	0.74	0.79	0.90

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



(3) ระบบขนส่งสาธารณะในอนาคต

ระบบราง จากผลการศึกษาของโครงการศึกษาแผนแม่บทการขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง (สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก, 2544) มีแนวรถไฟฟ้าสายท่าพระ-คลองเตย รายงานผลการพยากรณ์เกี่ยวกับปริมาณผู้โดยสารในปี 2564 จะใช้เส้นทางนี้ประมาณ 150,000 คนต่อวัน และจากการศึกษาของบริษัท ไทยเอนยี เนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้กำหนดโดยมีสถานีต่าง ๆ อยู่ในบริเวณแหล่งชุมชนหรือพาณิชยกรรม และใกล้ระบบขนส่งอื่น ๆ ได้แก่ ท่าเรือโดยสาร ท่ารถโดยสารประจำทาง โดยกำหนดระยะสถานีที่ระยะ 1 กิโลเมตร (แผนที่ 3.18)

ระบบรถโดยสาร ปัจจุบันสามารถรองรับการให้บริการได้เพียงพอต่อความต้องการในเกณฑ์ทั้งระบบรถโดยสารประจำทางขนาดใหญ่และรถโดยสารขนาดเล็ก (อ้างอิงในสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546) แต่จำเป็นต้องเตรียมแผนรองรับอนาคต

รถโดยสารประจำทางขนาดใหญ่ ควรจัดเส้นทางรองรับระบบถนนขนาดรองในโครงการและช่วยเสริมการขนส่งระบบราง และพัฒนาระบบตัวร่วม ส่วนรถประจำทางท้องถิ่น จัดบริการในระบบโครงข่ายถนนสายย่อย และเชื่อมต่อพื้นที่ใกล้เคียง ในพื้นที่สุขสวัสดิ์ ปู่เจ้าสมิงพราย เจริญกรุง ถนนจันทร์ นางลิ้นจี่ และสีลม และดำเนินการพัฒนาท่ารถประจำทางบริเวณท่าน้ำสาธุประดิษฐ์ให้เป็นสถานีรถโดยสารที่สามารถรองรับการเชื่อมต่อทั้งการขนส่งทางน้ำ ทางบก และระบบราง

ระบบขนส่งทางน้ำ ในปัจจุบันมีเฉพาะการเดินทางเรือข้ามฟาก ส่วนการบริการเรือโดยสารสิ้นสุดที่ท่าเรือราษฎร์บูรณะ ดังนั้นในอนาคตควรเพิ่มการบริการเรือโดยสารขยายมายังพื้นที่พระราม 3 เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ส่วนการบริการข้ามฟากเพิ่มท่าเรือข้ามฟากให้สามารถเชื่อมไปยังพระประแดง และบางกะเจ้าได้มากขึ้นโดยพิจารณาจุดข้ามฟากตามแหล่งชุมชน ย่านพาณิชยกรรมริมน้ำ และจุดเชื่อมต่อนิคมรถไฟฟ้ (แผนที่ 3.18)

พื้นที่จอดรถ หากมีการพัฒนาพื้นที่เต็มศักยภาพ ควรพิจารณาการหาพื้นที่จอดรถเพิ่มเนื่องจากในพื้นที่มีที่จอดรถเพียงแห่งเดียว คือ หลังสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ซึ่งเป็นของเอกชน ตามข้อเสนอแนะของการศึกษาได้กำหนดพื้นที่จอดรถไว้ 6 บริเวณ ได้แก่ บริเวณวัดช่องนนทรี บริเวณจุดตัดถนนวงแหวนอุตสาหกรรม บริเวณปลายถนนสาย ค 5 บริเวณใต้ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม บริเวณปลายถนนสาธุประดิษฐ์ และบริเวณใต้สะพานพระราม 9 (แผนที่ 3.18)

3) ฝั่งพัฒนาสภาพแวดล้อม

จากการศึกษาของ บริษัทไทยเอนจิเนียริงคอนซัลแตนท์ จำกัด ได้เสนอพื้นที่พัฒนาให้เป็นพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะทั้งที่เป็นพื้นที่สีเขียวเดิมและพื้นที่เสนอแนะทั้งหมด 30 บริเวณ รวมเป็นพื้นที่ 93.68 ไร่ ดังแสดงในแผนที่ 3.19

การพัฒนาพื้นที่สีเขียวประกอบด้วย พื้นที่สีเขียวบริเวณริมถนนและเกาะกลางถนน พื้นที่สีเขียวริมแม่น้ำและริมคลอง โดยที่พื้นที่สีเขียวบริเวณริมถนน กำหนดให้ถนนทุกสายของพื้นที่พระราม 3 มีเส้นทางจักรยานและทางเท้าสำหรับปลูกต้นไม้และสวนหย่อม ได้แก่ ถนนพระรามที่ 3 (P1) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (P2) ถนนรัชดาภิเษก (P3) ถนนสาย ค.5 (P4) ถนนสาธุประดิษฐ์ (S1) ถนนช่องนนทรี (S2) ถนนวงแหวนคู่ขนาน (S3) ถนนเชื่อมถนนพระรามที่ 3 กับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (S4) ถนนสาย S5 S6 S7 และถนนสายย่อย L1 L2 ส่วนการพัฒนาพื้นที่สีเขียวเกาะกลางถนน เป็นการจัดสวนหย่อมบริเวณเกาะกลางถนน ส่วนบริเวณที่มีความกว้างมากพอเช่น ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ให้จัดเป็นสวนพักผ่อน ออกกำลังกายได้ ได้แก่ ถนนพระรามที่ 3 (P1) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (P2) ถนนรัชดาภิเษก (P3) ถนนสาย ค.5 (P4) ถนนสาธุประดิษฐ์ (S1) ถนนช่องนนทรี (S2) ถนนวงแหวนคู่ขนาน (S3) ถนนเชื่อมถนนพระรามที่ 3 กับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (S4) ดังแสดงในแผนที่ 3.20

การพัฒนาพื้นที่สีเขียวริมแม่น้ำและริมคลอง เป็นการพัฒนาพื้นที่ทั้ง 2 ฝั่งของคลองที่มีอยู่ในพื้นที่เป็นสวนริมคลอง โดยจัดให้มีสวนหย่อม ที่นั่ง และให้สามารถเชื่อมโยงกับการพัฒนาพื้นที่สีเขียวริมแม่น้ำดังแสดงใน

การพัฒนาพื้นที่เปิดโล่งของอาคารและสวนสาธารณะ โดยพัฒนาพื้นที่บริเวณ E และ F เป็นสวนสาธารณะระดับเมือง (city park) และพัฒนาพื้นที่โล่งว่าง (Open Space Ratio: OSR.) ของบริเวณ A B C และ D เป็นลานกิจกรรม สวนหย่อม โครงข่ายพื้นที่สีเขียวในพื้นที่พระราม 3 เกิดจากการผนวกพื้นที่สีเขียวริมถนน เกาะกลางถนน ริมแม่น้ำ ริมคลอง และสวนสาธารณะขนาดต่าง ๆ ดังแสดงในแผนที่ 3.20



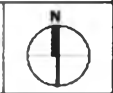
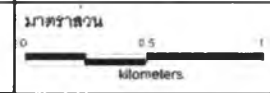
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสังคมฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- พื้นที่เสนอแนะ
- สวนสาธารณะของเขตยานนาวา
- ลานกีฬาของเขตยานนาวา

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546



บริเวณเสนอแนะ

- 1 ลานคอนกรีตคลุมคลองของนนทบุรี
- 2 ถนนข้างโรงควบคุมคุณภาพน้ำของนนทบุรี
- 3 ลานกีฬาชั่วคราวข้างสำนักงานเขตยานนาวา
- 4 พื้นที่ว่างปากคลองขลุ่ยไผ่บุรี
- 5 ลานกีฬาชั่วคราวหน้าสำนักงานเขตยานนาวา
- 6 ลานกีฬาโรงเรียนวัดของนนทบุรี
- 7 ที่ว่างข้างวัดของนนทบุรี
- 8 ที่ว่างริมคลองวัดคลองนนทบุรี
- 9 ที่ว่างริมถนนนนทบุรี
- 10 ที่ว่างข้างสถานีบริการน้ำมัน
- 11 ที่ว่างหลังหมู่บ้านพันธ์วี 1
- 12 ลานกีฬาวัดดอกไม้
- 13 พื้นที่ริมน้ำของสมาคมเดชะสิมพันธ์
- 14 พื้นที่ริมน้ำว่างข้างสมาคมเดชะสิมพันธ์
- 15 ลานกีฬาวัดคลองภูมิ
- 16 ที่ว่างริมน้ำข้างวัดคลองภูมิ
- 17 ลานกีฬาโรงเรียนวัดคลองไหม
- 18 พื้นที่ริมน้ำวัดทองบน
- 18 พื้นที่ว่างริมถนนสาธุประดิษฐ์
- 20 พื้นที่ริมน้ำด้านถนนสาธุประดิษฐ์
- 21 พื้นที่ริมน้ำหลังวัดปริวาส
- 22 ลานคอนกรีตริมน้ำโรงเรียนวัดปริวาส
- 23 พื้นที่ริมน้ำโครงการตลาด กทม. 16
- 24 ลานริมน้ำหลังโรงเรียนเจ้าพระยาวีรยาศรม
- 25 ลานกีฬาโรงเรียนวัดदान
- 26 ลานริมน้ำวัดदान
- 27 ค่ายทหารวางศิลาฤกษ์ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม
- 28 พื้นที่ริมน้ำหลังโรงควบคุมน้ำคุณภาพน้ำของนนทบุรี
- 29 พื้นที่ริมน้ำวัดคลองภูมิ
- 30 พื้นที่โล่งนวงแหวนอุตสาหกรรม

สวนสาธารณะของเขตยานนาวา

- 1 ลานกีฬาพร้อมใจชาวยานนาวา ถนนรัชดาภิเษก
- 2 สวนหย่อมชุมชนชัยเพลิง
- 3 สวนหย่อมถนนรัชดาภิเษก
- 4 สวนหย่อมเกาะกลางถนนพระรามที่ 3
- 5 สวนหย่อมถนนราวีวาสราชนครินทร์
- 6 สวนหย่อมลานกระต่ายเฉลิมพระเกียรติ 72 พรรษา (พระรามที่ 3 ตัดหน้าราวีวาสราชนครินทร์)

ลานกีฬาของเขตยานนาวา

- 1 ลานกีฬาวัดดอกไม้
- 2 ลานกีฬาหลังท่ามิแสโซ
- 3 ลานกีฬาริมแม่น้ำวัดदान
- 4 ลานกีฬาชุมชนคลองदान
- 5 ลานกีฬาชุมชนคลองภูมิ
- 6 ลานกีฬาวัดคลองไหม
- 7 ลานกีฬาปากคลองของนนทบุรี
- 8 ลานกีฬาชุมชนโรงสี
- 9 ลานกีฬาชุมชนสามัคคีรวมใจ
- 10 ลานกีฬาหน้าสำนักงานเขตยานนาวาแห่งที่ 1
- 11 ลานกีฬาชุมชนบัวหลวง
- 12 ลานกีฬาพร้อมใจชาวยานนาวาเฉลิมพระเกียรติ 72 พรรษา
- 13 ลานกีฬาหน้าสำนักงานเขตยานนาวา แห่งที่ 2

แผนที่ 3.19 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะในพื้นที่พระราม 3



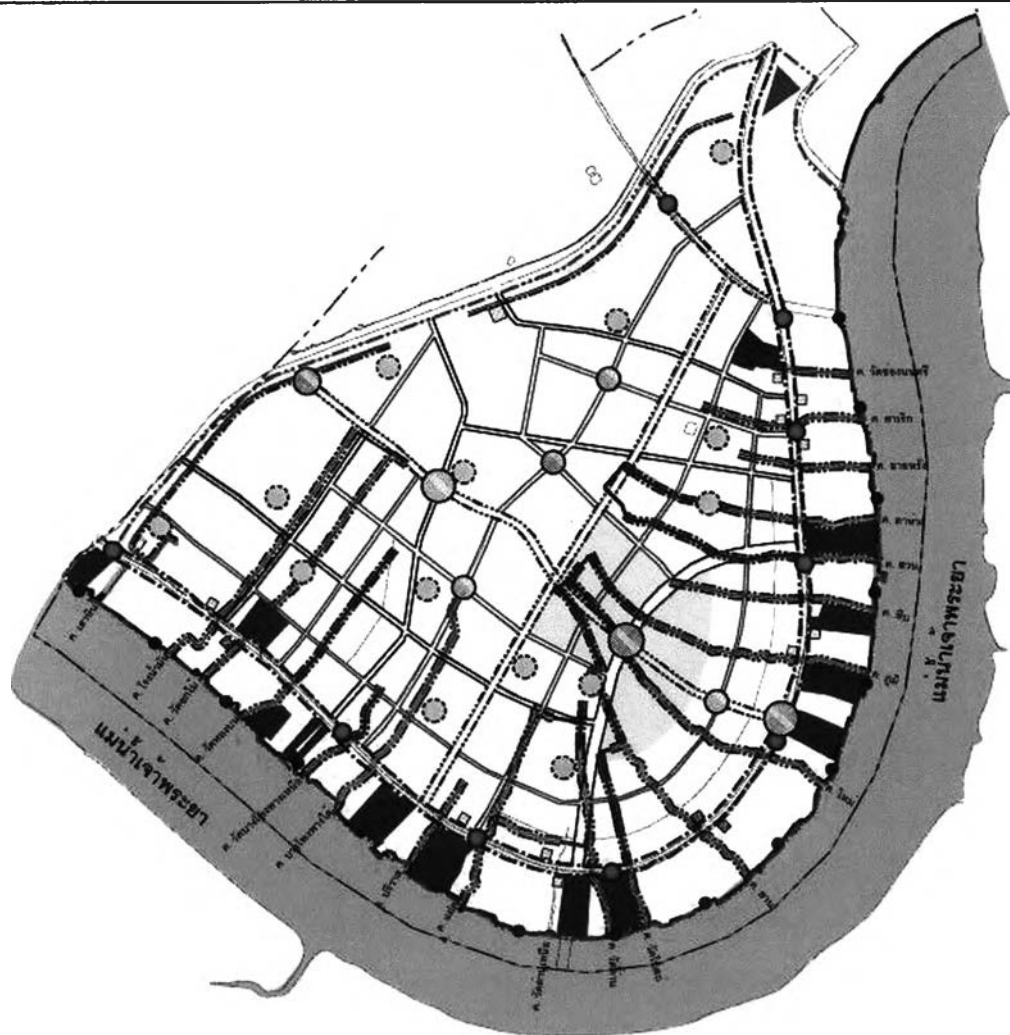
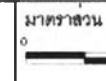
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสัณฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- พื้นที่ถมดินริมน้ำ
- สถานีรถไฟ
- สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น
- พื้นที่ว่างสาธารณะ
- สวนและพื้นที่โล่งที่เสนอแนะ
- พื้นที่ถมดินริมถนน
- พื้นที่สีเขียว ถนนพระรามที่ 3
- พื้นที่สีเขียว ถนนสายหลัก
- พื้นที่สีเขียว ถนนสายรอง
- พื้นที่สีเขียว ถนนสายย่อย
- ขอบเขตพื้นที่โครงการ
- แนวถอยร่นจากริมน้ำ 15 เมตร
- พื้นที่สีเขียวริมคลอง
- สวนสาธารณะและพื้นที่นันทนาการ

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546



แผนที่ 3.20 โครงข่ายสวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว

3.7.3 ผังออกแบบชุมชนเมืองพื้นที่พระราม 3

ในการวางผังพัฒนาชุมชนพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3 ภายใต้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 และนโยบายด้านผังเมืองของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้พื้นที่พระราม 3 เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ ธุรกิจการเงิน การธนาคาร ทั้งในระดับนานาชาติและภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ เพื่อส่งเสริมให้เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นชุมชนเมืองน่าอยู่ โดยได้กำหนดรูปแบบการออกแบบชุมชนเมือง 2 บริเวณ ประกอบด้วย การออกแบบพื้นที่ธุรกิจหลัก (new financial business center) และการออกแบบพื้นที่ชุมชนถนนสาธุประดิษฐ์ (social interactive community center) ดังมีรายละเอียดดังนี้ (แผนที่ 3.21)

1) การออกแบบพัฒนาพื้นที่ธุรกิจหลัก

การพัฒนาพื้นที่ธุรกิจหลัก โดยมีแนวคิดในการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ธุรกิจการเงิน การธนาคารแห่งใหม่ระดับนานาชาติ โดยผสมผสานความเป็นสากลในยุคโลกาภิวัตน์ (globalization) และแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน (sustainable compact city) บริเวณธุรกิจหลักเป็นการพัฒนาในพื้นที่บล็อกขนาดใหญ่ (super block) ซึ่งถูกแบ่งขอบเขตด้วยถนนพระรามที่ 3 ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนที่เสนอแนะในโครงการ และถูกแบ่งออกเป็นพื้นที่ย่อยด้วยคลองตามธรรมชาติ มีแนวคิดในการกำหนดแกนหลัก (grand axis) ด้วยถนนสาย ค 5 เพื่อเปิดมุมมองกับพื้นที่ริมแม่น้ำ และเชื่อมโยงกับถนนสายหลักและสายรอง

(1) แนวทางการพัฒนาสภาพแวดล้อมในพื้นที่ธุรกิจหลัก

มีแนวคิดในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งว่าง (open space) โดยกำหนดให้พื้นที่ที่ทุกบล็อกพื้นที่เปิดโล่งที่มีลักษณะเป็นพื้นที่สาธารณะ กึ่งสาธารณะ โดยจัดให้มีลานโล่งหน้าอาคาร (plaza) ลานโล่งริมคลอง สวนหย่อม และที่นั่งริมคลอง จัดให้มีพื้นที่เปิดโล่งระหว่างกลุ่มอาคารให้สามารถเชื่อมกับคลองและพื้นที่ริมน้ำ (แผนที่ 3.22) ให้มีทางเข้าอาคารแต่ละบล็อกจากกลุ่มอาคารถัดไปหรือคลองที่ติดพื้นที่ในระยะไม่เกิน 250 เมตร ซึ่งเป็นระยะการเดินที่สบายไม่ไกลมากนัก

ปรับปรุงสภาพคลองโดยการขยายให้มีความกว้างมากกว่าเดิม จัดทางเดินเท้า ทางจักรยานริมคลอง ปลูกต้นไม้และจัดสวนหย่อมริมคลองสวน และลานกิจกรรมริมคลองเป็นระยะตามแนวคลองหีบ คลองสาน คลองใหม่ เพื่อเป็นจุดพักผ่อนและท่องเที่ยวรับน้ำ (retention pond) และเชื่อมต่อกับลานโล่งริมแม่น้ำและท่าเรือข้ามฟากริมแม่น้ำเจ้าพระยา (riverfront plaza) ดังตัวอย่างรูปที่ 3.6

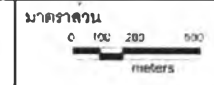


ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

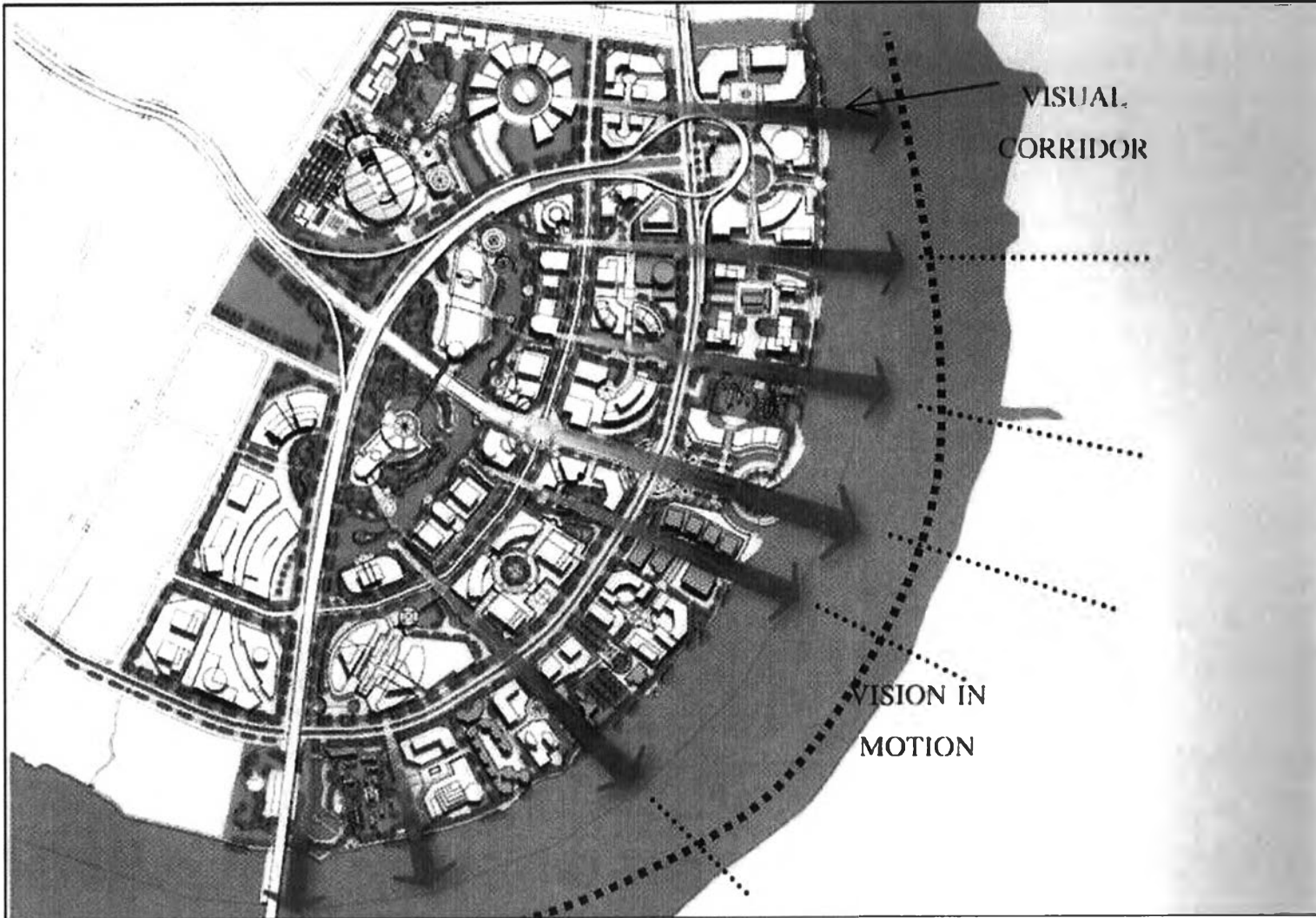
ผลกระทบบนเชิงสีถฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกนอกชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์
[] ครอบคลุมพื้นที่

ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546



แผนที่ 3.21 ภาพรวมผังพัฒนาพื้นที่พระราม 3



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบบนเชิงผังฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแนบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

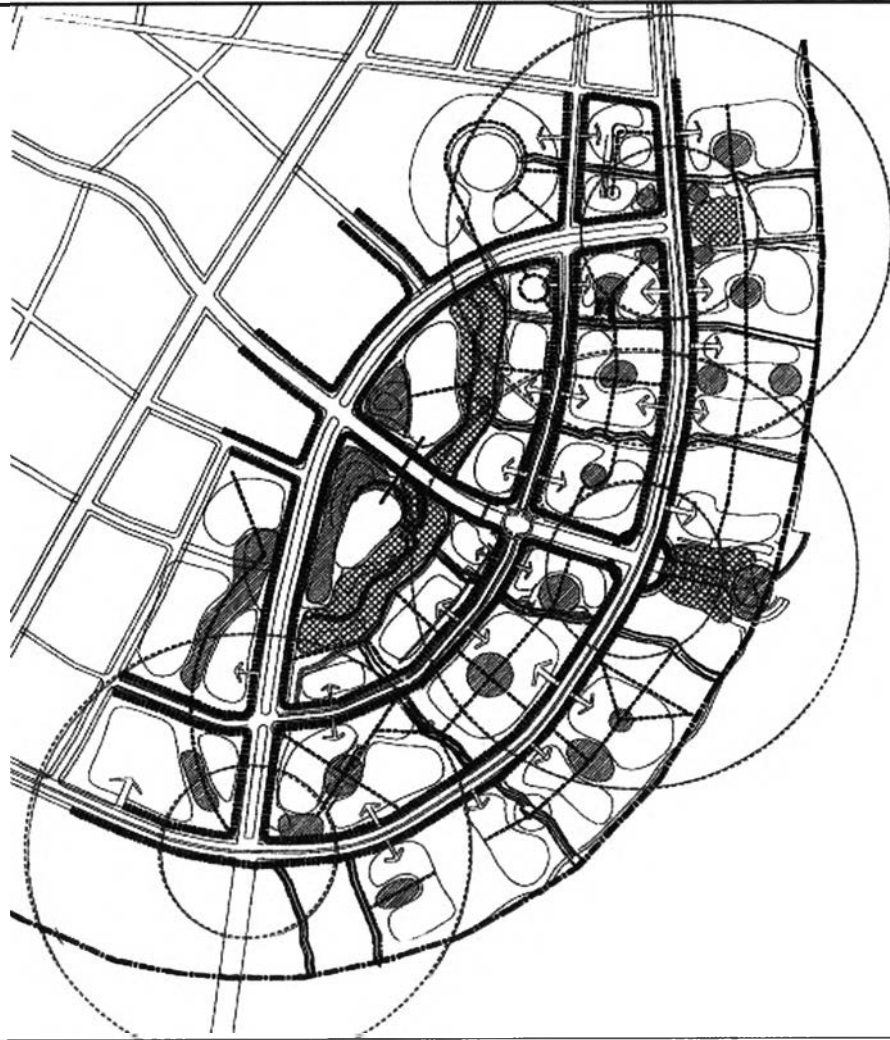
ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน

Not to Scale



แผนที่ 3.22 ความสัมพันธ์ของพื้นที่กับการเปิดมุมมองสู่แม่น้ำ












แผนที่ 3.23 การเข้าถึงกลุ่มอาคารและการเชื่อมต่อโครงข่ายการสัญจร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงสักรฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  ทางเข้าถึงกลุ่มอาคาร
-  ทางเดินนิคม
-  ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร
-  ทางเท้า (ริมน้ำ/คลอง)
-  open space
-  urban space
-  ระยะทางเดินเท้ารอบสถานีรถไฟท่า
ภายใน 200 เมตร
-  ระยะทางเดินเท้ารอบสถานีรถไฟท่า
ภายใน 500 เมตร
-  กลุ่มอาคาร

ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน
not to scale



(2) ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของการพัฒนา

จากรูปที่ 3.7 และตารางที่ 3.15 แสดงการแบ่งพื้นที่ย่อยเพื่อพัฒนาที่ดิน ในบริเวณพื้นที่ธุรกิจหลักโดยมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 985 ไร่ ประกอบด้วย บริเวณ A เป็นพื้นที่ธุรกิจหลัก มีพื้นที่ประมาณ 686.56 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ย่อย 9 พื้นที่ บริเวณ E พื้นที่ศูนย์บริการธุรกิจหลัก สวนสาธารณะ และจุดชมวิว มีพื้นที่ประมาณ 182.20 ไร่ แบ่งพื้นที่ย่อย 2 พื้นที่ และบริเวณ F พื้นที่นันทนาการและสวนสาธารณะ มีพื้นที่ประมาณ 116.40 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ย่อย 2 พื้นที่ โดยมีรายละเอียดในพื้นที่ย่อยดังต่อไปนี้

- บริเวณ A1 A3 กลุ่มอาคารสำนักงานและสำนักงานใหญ่ประเภทธุรกิจการเงิน การธนาคาร ในระดับประเทศและนานาชาติ (international & local banking headquarters) มีพื้นที่รวม 204.06 ไร่ (149.70+54.36)
- บริเวณ A2 A4 กลุ่มอาคารสำนักงานและสำนักงานใหญ่ที่เป็นบริษัทเอกชนชั้นนำทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ (international & local domain corporate headquarters) มีพื้นที่รวม 152.40 ไร่ (107.30+45.10)
- บริเวณ A5 A6 กลุ่มอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นชั้น ๆ และธุรกิจการเงิน และการประกันภัย (finance & insurance offices/rental office space) มีพื้นที่รวม 148 ไร่ (107.30+45.10)
- บริเวณ A7 กลุ่มอาคารสำนักงาน รวมทั้งศูนย์แสดงสินค้า ธุรกิจทางด้านการบริหารสารสนเทศชั้นนำทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ (international & local domain IT head offices)
- บริเวณ A8 กลุ่มอาคารสำนักงานและสำนักงานใหญ่ในธุรกิจเกี่ยวกับระบบสารสนเทศทั้งของไทยและนานาชาติ (international IT trades & exhibition center) มีพื้นที่รวม 121.60 ไร่ (A7+A8)
- บริเวณ A9 (riverfront cultural plaza) เป็นพื้นที่ธุรกิจโรงแรม ลานโล่งริมน้ำ ที่เป็นลานประเพณีและวัฒนธรรมของพื้นที่พระราม 3 และร้านค้าแบบแบบ river promenade มีท่าเรือท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม มีพื้นที่รวมประมาณ 59.70 ไร่
- บริเวณ E1 หอชมวิวและพื้นที่นันทนาการ (rama 3 observation tower & recreation park) มีพื้นที่รวมประมาณ 124.00 ไร่ ประกอบด้วยศูนย์ประชุม พิพิธภัณฑ์ ภัตตาคาร และสำนักงานบริการของภาครัฐ
- บริเวณ E2 ศูนย์บริการส่วนกลางให้แก่กลุ่มสำนักงานบริเวณ A (central information/technology office & exhibition center) มีพื้นที่รวมประมาณ 182.20 ไร่ (124+58.20)

- บริเวณ F1 พื้นที่ยื่นหน้าอาคารและสวนสาธารณะ (park of rama 3) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 41.40 ไร่
- บริเวณ F2 เป็นสวนสาธารณะและศูนย์กีฬากลางแจ้งของพื้นที่พระราม 3 (indoor & outdoor sport zone of rama 3) มีพื้นที่รวมประมาณ 116.40 ไร่ (41.40+75)

ตารางที่ 3.15 การแบ่งใช้ที่ดินในพื้นที่หลักและพื้นที่ย่อย

บริเวณ กิจกรรม		พื้นที่ย่อย	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	FAR.	พื้นที่อาคาร	รวมพื้นที่ (ไร่)
international & local banking headquarter	A1	101	67.10	107,360	5	536,800	149.70
		102	57.40	91,840		459,200	
		103	25.20	40,320		201,600	
international & local domain	A2	104	39.70	63,520	5	317,600	107.30
		105	40.60	64,960		324,800	
		106	27.00	43,200		216,000	
corporate headquarter	A3	107	21.70	34,720	5	173,600	54.36
		108	23.56	37,696		188,480	
		109	9.10	14,560		72,800	
	A4	110	13.00	20,800	5	104,000	45.10
		111	19.90	31,840		159,200	
		112	12.20	19,520		97,600	
finance & insurance offices rental office spaces	A5 A6	113	63.40	101,440	5	507,200	148.80
		114	57.00	91,200		456,000	
		115	28.40	45,440		227,200	
IT head offices International trades & exhibition center riverfront cultural plaza	A7 A8 A9	116	85.90	137,440	5	687,200	121.60
		117	35.70	57,120		285,600	
		118	59.70	95,520		477,600	
Rama 3 observation tower & recreation park zone central information & technology/convention zone	E1 E2	501	124.00	198,400	1	198,400	182.20
		502	58.20	93,120		93,120	
Park of Rama 3	F1	601	23.60	37,760	1	37,760	116.40
		602	17.80	28,480		28,480	
Indoor & outdoor sport zone of Rama 3	F2	603	39.70	63,520		63,520	
		604	35.30	56,480		56,480	
รวมพื้นที่							937.76

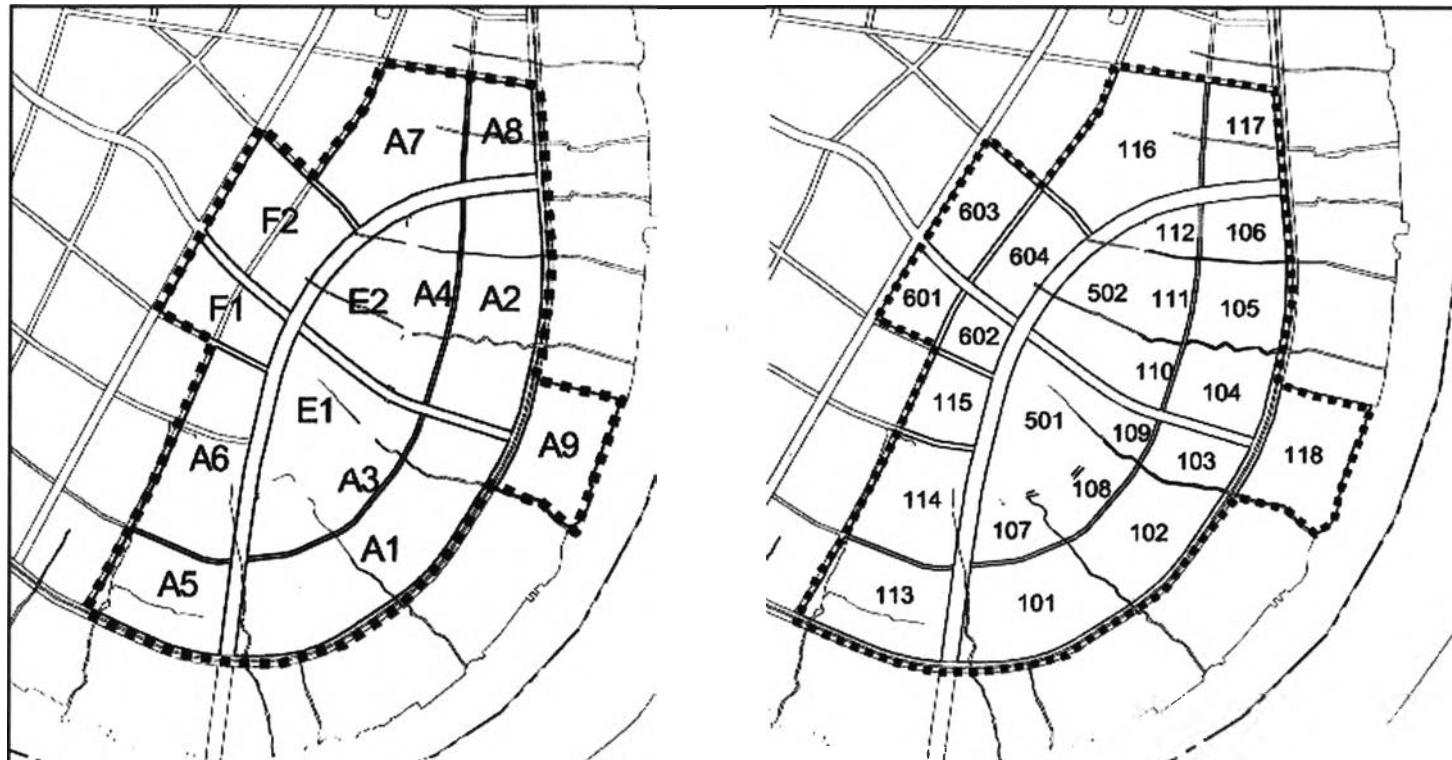
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบในเชิงต้นฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์



A1	international & local banking headquarters	A8	international trade & exhibition center	101 = 67.10 ไร่	109 = 39.10 ไร่	117 = 35.70 ไร่
A2	international & local local domain	A9	riverfront cultural plaza	102 = 57.40 ไร่	110 = 13.00 ไร่	118 = 59.70 ไร่
A3-A4	corporate headquarters	E1	rama 3 observation tower & recreation park zone	103 = 25.20 ไร่	111 = 19.90 ไร่	501 = 124.00 ไร่
A5	financial & insurance offices	E2	information & facility center	104 = 39.70 ไร่	112 = 12.20 ไร่	502 = 58.20 ไร่
A6	rental office spaces	F1	passive park zone	105 = 40.60 ไร่	113 = 63.40 ไร่	601 = 23.60 ไร่
				106 = 27.00 ไร่	114 = 57.00 ไร่	602 = 17.80 ไร่
				107 = 21.70 ไร่	115 = 28.40 ไร่	603 = 39.70 ไร่
				108 = 23.50 ไร่	116 = 85.90 ไร่	604 = 35.30 ไร่

ที่มา สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน

not to scale



รูปที่ 3.8 การแบ่งพื้นที่ย่อยในแต่ละ super block ของพื้นที่ธุรกิจหลัก

(3) การเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินสาธารณะและกึ่งสาธารณะ

การเข้าถึงอาคารในแต่ละพื้นที่ย่อยเชื่อมด้วยโครงข่ายการสัญจร โดยให้มีการเข้าถึงกลุ่มอาคารเป็นระยะ และสามารถผ่านพื้นที่ย่อยในบล็อกต่าง ๆ (thru-block corridor) ในระยะ 100-125 เมตร ด้วยระบบโครงข่ายพื้นที่สาธารณะ ได้แก่ พื้นที่สาธารณะริมคลองที่จัดเป็นพื้นที่สาธารณะและสวนหย่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และพื้นที่ลานโล่งหน้าอาคาร พื้นที่เปิดโล่งตามแนวถนน (linear open space) จุดรวมกิจกรรม หัวมุมถนน หัวมุมอาคาร หรือจุดตัดต่าง ๆ (focal point open space) ดังแสดงในแผนที่ 3.23

2) การออกแบบพื้นที่ถนนสาธุประดิษฐ์และพื้นที่ริมน้ำ

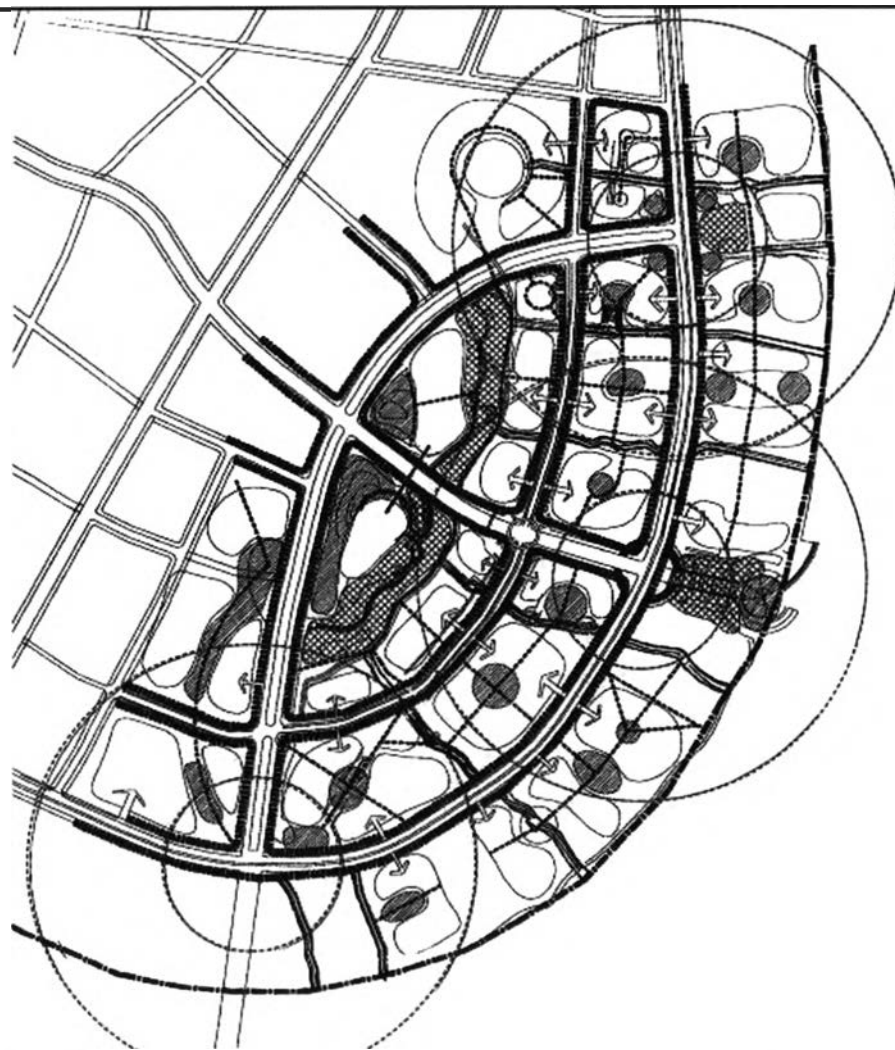
ถนนสาธุประดิษฐ์ เป็นถนนเชื่อมถนนจันทน์กับพื้นที่ริมน้ำเจ้าพระยา

บริเวณท่าหน้าสาธุประดิษฐ์ ลักษณะทางกายภาพของสองข้างถนนประกอบด้วยตึกแถว ส่วนใหญ่เป็นสถานประกอบการค้าขายและที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรมขนาดย่อม การพัฒนาพื้นที่ถนนสาธุประดิษฐ์และพื้นที่ริมน้ำ เพื่อเป็นศูนย์กลางชุมชนระดับท้องถิ่น โดยมีจุดศูนย์รวมกิจกรรมบริเวณท่าหน้าสาธุประดิษฐ์และตลาดรุ่งเจริญ (รูปที่ 3.8)

(1) แนวทางการพัฒนา

เป็นการพัฒนาเพื่อเสริมสร้างธุรกิจการค้าโดยเริ่มต้นจากหัวถนนบริเวณตลาดรุ่งเจริญ โดยการปรับปรุงพื้นที่ว่างและการเข้าถึงตลาดด้วยการสัญจรทางเท้า จัดให้มีพื้นที่โล่งว่างด้านหน้าอาคารตลอดแนวถนนสาธุประดิษฐ์ เป็นแนวทางเดินเท้า ส่วนบริเวณท่าหน้าสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นท่ารถโดยสารประจำทาง และท่าเรือข้ามฟาก ส่งเสริมให้เกิดกลุ่มกิจกรรมการคมนาคมขนส่งเพื่อให้เกิดการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยการพัฒนาด้านคมนาคมขนส่งในอนาคต บริเวณสี่แยกสาธุประดิษฐ์ จะเป็นสถานีจอดรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งสามารถเชื่อมต่อการเดินทางกับรถโดยสารประจำทาง และทางเรือ (แผนที่ 3.24)










ถนนสาธุประดิษฐ์เป็นแกนเชื่อมพื้นที่จากรัชดาภิเษกจนถึงท่าหน้า โดยแบ่งพื้นที่บริเวณท่าหน้าออกเป็นพื้นที่ย่อย 2 ส่วน คือ จากแนวด้านตะวันตกจนถึงวัดทองบงซึ่งเป็นย่านชุมชน จึงถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางชุมชน ส่วนทางด้านตะวันออกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่ายการคมนาคม โดยพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์พาณิชยกรรมในระดับท้องถิ่น เพื่อรองรับผู้สัญจรและผู้พักอาศัยในพื้นที่ บริเวณริมน้ำกำหนดเป็น waterfront promenade ลักษณะกิจกรรมเป็นแบบ passive zone พื้นที่ถูกแบ่งออกเป็น 4 บริเวณ เชื่อมพื้นที่แต่ละบริเวณด้วยเส้นทางการสัญจรทางเท้า



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบนในเชิงสัณฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแนบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  ทางเข้ากลุ่มอาคาร
-  ทางเดินริมถนน
-  ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร
-  ทางเดินริมคลอง
-  open space
-  urban space
-  ระยะทางเดินเท้ารอบสถานีรถไฟฟ้าภายใน 200 เมตร
-  ระยะทางเดินเท้ารอบสถานีรถไฟฟ้าภายใน 500 เมตร
-  กลุ่มอาคาร

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน
not to scale



แผนที่ 3.23 การเข้าถึงกลุ่มอาคารและการเชื่อมต่อโครงข่ายการสัญจร



ตลาดรุ่งเจริญ



ตึกแถวริมถนนสาธุประดิษฐ์



ทางโดยสายประจำทาง



ท่าเรือสาธุประดิษฐ์



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบบนเชิงสังฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแนบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- อาคารประเภทที่อยู่อาศัย
- อาคารประเภทพาณิชย์กรรม
- อาคารประเภทอุตสาหกรรม
- อาคารประเภทคลังสินค้า
- อาคารประเภทบ้านการศึกษาศึกษา
- อาคารประเภทศาสนสถาน
- อาคารประเภทสถาบันราชการ
- อาคารประเภทนิคมอุตสาหกรรม

ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน
not to scale



รูปที่ 3.9 การใช้ที่ดินริมถนนสาธุประดิษฐ์

(2) ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของการพัฒนา

กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ทำน้ำสาธิตประดิษฐ์เป็นแบบผสมผสานประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยศูนย์ชุมชน (community center) ตั้งแต่บริเวณคลองวัดทองบน บรรจบถนนสาธิตประดิษฐ์ ประกอบด้วย ศูนย์เยาวชน ศูนย์นันทนาการ ห้องสมุด สโมสรพลเมืองอาวุโส ศูนย์วัฒนธรรม ศูนย์กลางธุรกิจชุมชน สำนักงานหน่วยงานท้องถิ่นของชุมชน ทารกโดยสารประจำทาง และพื้นที่จอดรถ ส่วนศูนย์กลางความบันเทิง (entertainment center) ตั้งแต่ถนนสาธิตประดิษฐ์บรรจบคลองบางโพรงทางใต้ ประกอบด้วย โรงภาพยนตร์ โรงละคร ศูนย์การค้า ร้านอาหาร โรงแรม จุดขึ้นลงสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารสำนักงาน อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม มีพื้นที่รวมทั้งหมด 63.20 ไร่ หรือประมาณ 101,120 ตารางเมตร ดังรายละเอียดในตารางที่ 3.16

ตารางที่ 3.16 สัดส่วนการใช้ที่ดินในการพัฒนาพื้นที่บริเวณทำน้ำสาธิตประดิษฐ์

	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง (50%)	ถนน (20%)	พื้นที่สีเขียว (30%)	F.A.R.	พื้นที่ดินขาย (80%)	Max. B.C.R.	Built up (ตร.ม.)
ศูนย์ชุมชน	38.60	61,760	30,880	12,352	18,528	4		30,880	247,040
ศูนย์บันเทิง	24.60	39,360	19,680	7,872	11,808	4		19,680	157,440
รวม	63.20	101,120	50,560	20,224	30,336		31,488	50,560	404,480

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

3) แนวคิดในการปรับปรุงตลาดรุ่งเจริญ

เนื่องจากระยะทางเข้าออกถนนช่องนนทรีถึงสี่แยกสาธุ-รัชดา มีระยะทางประมาณ 100 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่กระชั้นมาก จึงเสนอให้ปรับให้มีระยะทางประมาณ 300 เมตร และปรับปรุงถนนช่องนนทรีเดิมให้เป็นถนนค้าขายสำหรับคนเดินเท้า (pedestrian street mall) ปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิมให้เป็นระเบียบ และทำหลังคาเชื่อมต่ออาคารรุ่งเจริญกับอาคารพาณิชย์ ปรับปรุงลานโล่ง พื้นที่ว่างเชื่อมต่อกับลานจอดรถด้านหน้าอาคารให้เป็นลานอเนกประสงค์ให้สามารถเข้าได้สะดวกทั้งถนนช่องนนทรีและถนนสาธิตประดิษฐ์ ดังแสดงในรูปที่ 3.9

4) แนวคิดในการปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าเดิมริมถนนสาธิตประดิษฐ์

เสนอแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่โดยการขยายทางเท้าบริเวณจุดตัดหัวมุมถนนและเพิ่มเส้นทางจักรยาน ปรับปรุงรูปด้านอาคาร และพื้นที่ด้านหลังอาคารให้มีพื้นที่สำหรับขนส่งสินค้า และควบคุมการก่อสร้างอาคารใหม่ให้มีความสูงและช่วงเสาในสัดส่วนเดียวกับอาคารเดิม ดังแสดงในรูปที่ 3.10



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

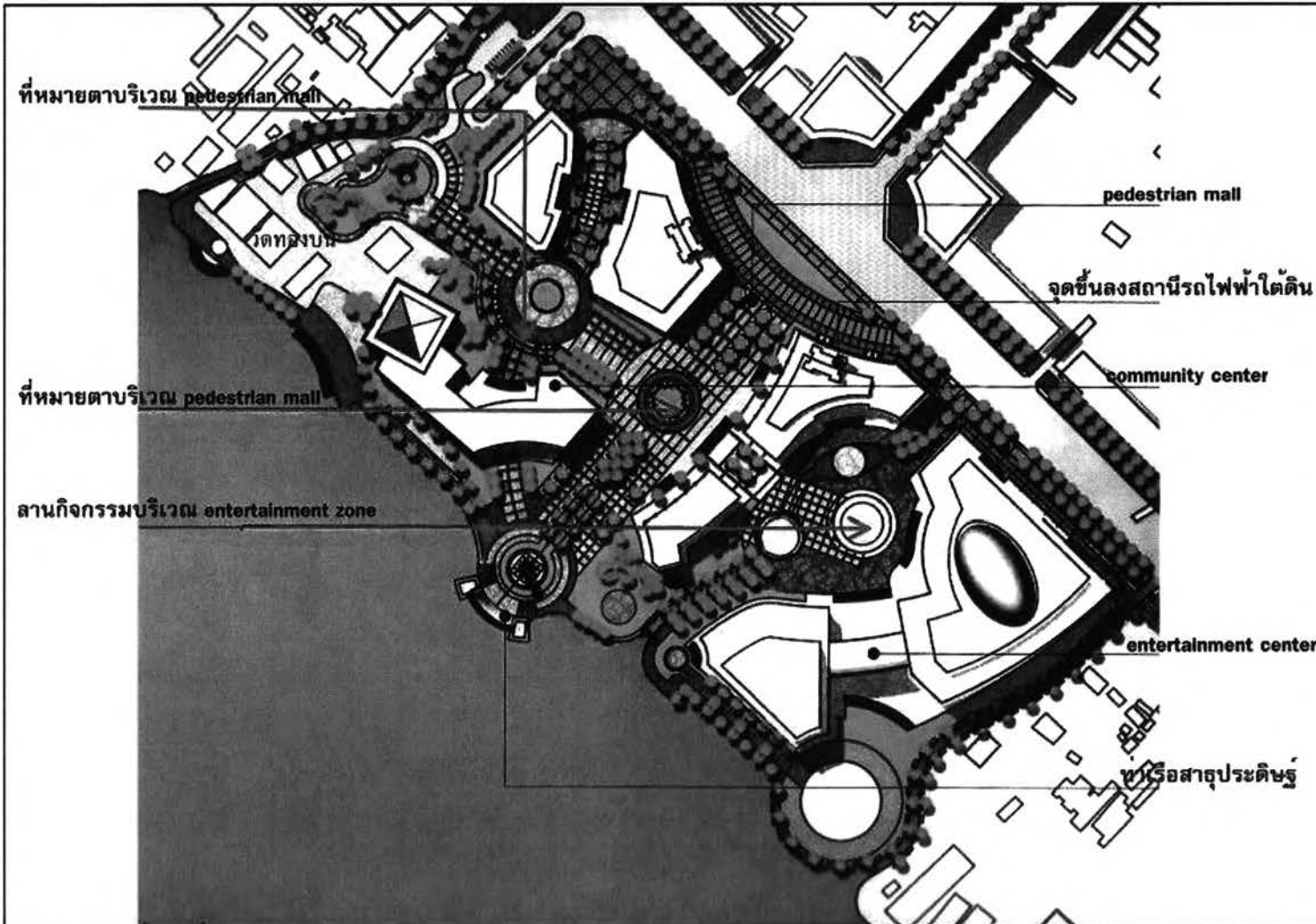
ผลกระทบในเชิงสังคมของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

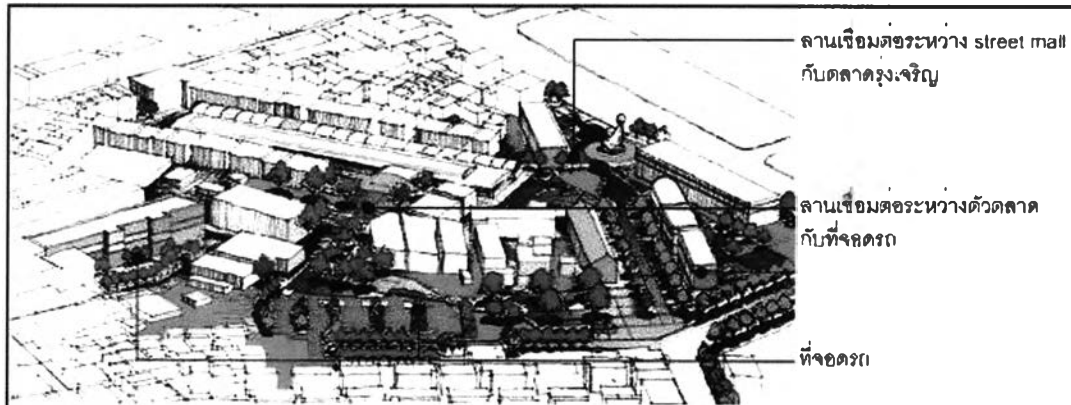
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546

มาตราส่วน

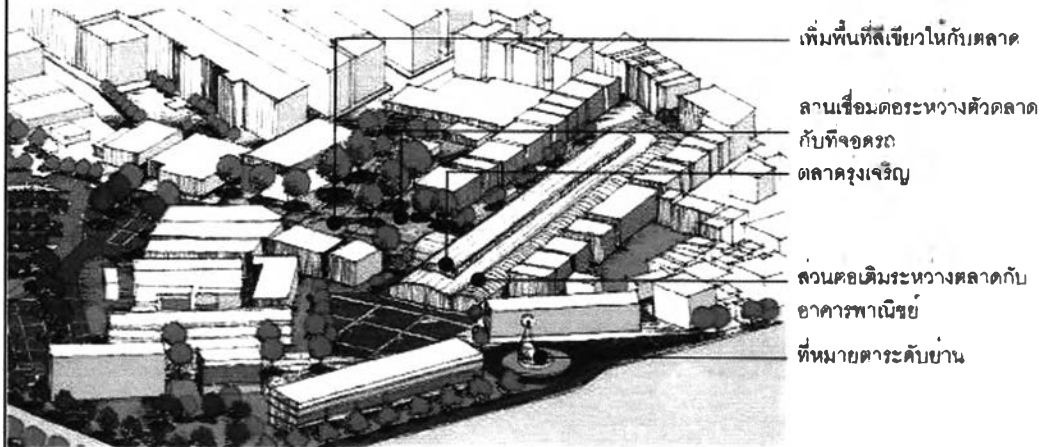
not to scale



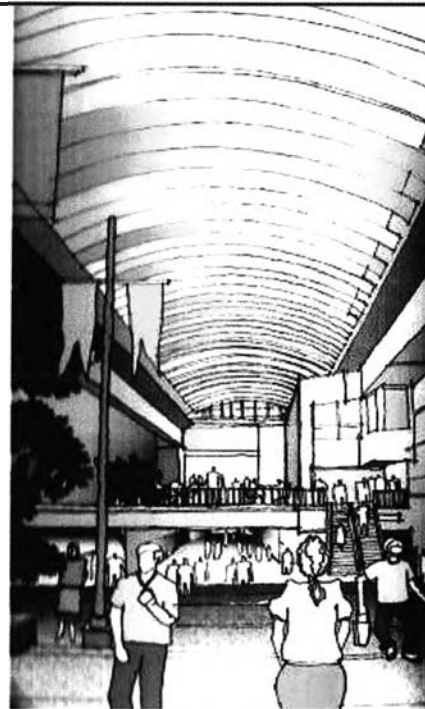
แผนที่ 3.24 ผังพัฒนาพื้นที่บริเวณท่าหน้าสาธิตประดิษฐ์



ทัศนียภาพในการปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดโต้รุ่ง



ทัศนียภาพในการปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดโต้รุ่งด้านถนนรัชดาภิเษก



ทัศนียภาพส่วนต่อเติม



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบบนเชิงสัณฐานของเมือง
จากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมือง
ในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่
พระราม 3 กรุงเทพมหานคร

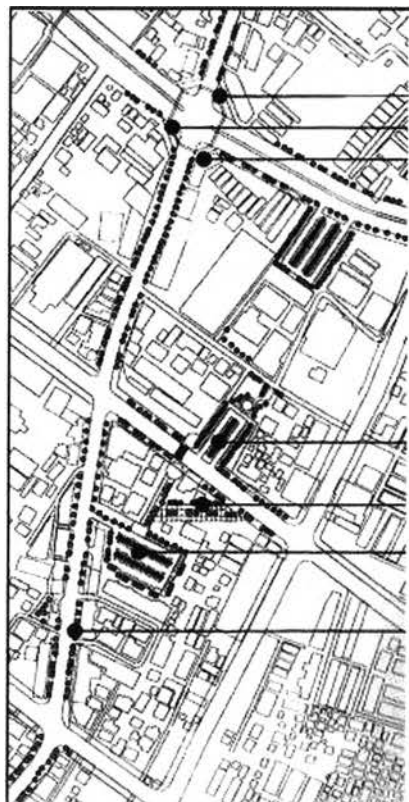

สัญลักษณ์

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2546

มาตราส่วน
not to scale



รูปที่ 3.10 แนวคิดในการปรับปรุงตลาดรุ่งเจริญ

 <p>เปิดมุมมองมุมและเป็นจุดเปลี่ยนทิศทางการเดินเท้า ปรับปรุงรูปด้านอาคาร</p> <p>ปรับปรุงที่ว่างหลังอาคารเป็นที่จอดรถหรือสวนสาธารณะ</p> <p>ปรับปรุงที่ว่างหลังอาคารเป็นที่จอดรถหรือสวนสาธารณะ</p> <p>ขยายทางเท้าและเพิ่มทางจักรยาน</p> <p>แนวทางการปรับปรุงบริเวณขานการค้ำริมถนนสาธุประดิษฐ์</p>	 <p>ปรับปรุงที่ว่างหลังอาคารเป็นที่จอดรถหรือสวนสาธารณะ ปรับปรุงเส้นทางขนส่งสินค้าหลังอาคาร</p> <p>ปรับปรุงรูปด้านอาคารให้กลมกลืนกัน ขยายทางเท้าและเพิ่มทางจักรยาน ถอยร่นอาคารมุมถนนเพื่อเปิดมุมมอง</p> <p>ปรับปรุงรูปด้านอาคารให้กลมกลืนกัน</p> <p>ทัศนียภาพการปรับปรุงพื้นที่การค้ำริมถนนสาธุประดิษฐ์</p>  <p>ทัศนียภาพการปรับปรุงทางเท้า ทางจักรยาน</p>	 <p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>ผลกระทบในเชิงทัศนฐานของเมืองจากโครงการวางผังออกแบบชุมชนเมืองในพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่ พระราม 3 กรุงเทพมหานคร</p> <p>สัญลักษณ์</p> <p>ที่มา: สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546</p>
<p>รูปที่ 3.11 แนวคิดในการปรับปรุงย่านการค้ำริมถนนสาธุประดิษฐ์</p>		<p>มาตราส่วน not to scale</p> 

3.8 สรุปศักยภาพและปัญหา

จากการศึกษาข้อมูลสภาพทั่วไป การใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมและการขนส่ง ลักษณะทางสังคม โครงสร้างทางเศรษฐกิจ ของพื้นที่เขตยานนาวาพบว่ามีปัญหาต่าง ๆ ดังสรุปได้ต่อไป

1) ปัญหาการจราจรของพื้นที่พระราม 3 มีถนนสายหลักสำคัญผ่านในพื้นที่หลายสาย เช่น ถนนพระรามที่ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทรประดิษฐ์ และมีจุดขึ้น-ลงทางด่วน บริเวณถนนรัชดาภิเษก ทำให้มีรถยนต์พาหนะผ่านเข้ามาในพื้นที่จำนวนมาก เป็นผลให้เกิดการจราจรติดขัดในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน โดยเฉพาะบริเวณทางแยกถนนรัชดาภิเษกติดกับถนนสาทรประดิษฐ์

2) ปัญหาน้ำท่วมขัง พื้นที่พระราม 3 มีแนวเขตจรดแม่น้ำเจ้าพระยา เมื่อเกิดสภาวะน้ำเหนือไหลหลากและน้ำทะเลหนุนทำให้เกิดน้ำท่วมล้นตลิ่ง นอกจากนี้ยังมีปัญหาจากการขาดระบบระบายน้ำที่ดี พื้นที่ด้านในประสบปัญหาน้ำท่วมขังเพราะส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ระดับต่ำ เช่น บริเวณซอยโรงโอง ซึ่งเป็นพื้นที่ระดับต่ำกว่าถนนช่องนนทรีและซอยนาครสุวรรณ์ บริเวณตลาดนนทบุรี และบริเวณชุมชนวัดช่องลม ซึ่งเป็นพื้นที่ระดับต่ำริมคลองขุด ปัจจุบันทางสำนักงานเขตยานนาวาได้แก้ไขปัญหาน้ำท่วมแบบชั่วคราวโดยการติดตั้งเครื่องสูบน้ำและสร้างคันกันน้ำด้วยกระสอบทรายให้กับบริเวณที่มีปัญหา

3) ปัญหาน้ำเสีย การดำเนินการโรงควบคุมคุณภาพน้ำของนนทบุรีช่วยแก้ไขปัญหาน้ำเสียในพื้นที่เขตยานนาวาได้ในบางส่วนของพื้นที่ คือ บริเวณตามแนวถนนสายหลักเท่านั้น ส่วนบริเวณตอนในของพื้นที่ การระบายน้ำยังคงเป็นการระบายลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติโดยตรง เช่น คลองแฝด คลองใหม่ คลองวัดดอกไม้ ทำให้เกิดการเน่าเสียของน้ำในคลองเหล่านี้

4) ปัญหาชุมชนแออัด พื้นที่พระราม 3 มีชุมชนแออัดทั้งประเภทที่เป็นชุมชนที่จัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานคร และชุมชนที่ประชาชนหรือองค์กรเอกชนจัดตั้งกันเอง จำนวน 35 ชุมชน ชุมชนเหล่านี้บางแห่งประสบปัญหาด้านการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า นอกจากนี้ยังมีปัญหาด้านน้ำท่วมขัง สภาพทางเดินเท้าในชุมชน รวมทั้งปัญหาสังคมที่สำคัญ คือ ปัญหายาเสพติด

5) ปัญหาขยะ บริเวณที่มีปริมาณขยะมาก คือ บริเวณชุมและตลาดโดยเฉพาะตลาดรุ่งเจริญ ซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่ ขยะในพื้นที่พระราม 3 มีทั้งขยะจากตัวเรือน จากโรงงาน โดยเฉพาะขยะอันตรายจากโรงงาน ซึ่งสำนักงานเขตยานนาวารับผิดชอบในการจัดเก็บขยะในพื้นที่โดยนำไปทิ้งรวมกันที่อ่อนนุชและหนองแขม ปัญหาในการดำเนินการเก็บขยะเกิดจากการเก็บ

ขยะในตรอก ซอยที่รถจัดเก็บไม่สามารถเข้าไปได้ ปริมาณขยะที่เก็บขนได้ในเขตยานนาวา โดยเฉลี่ย 200 ตันต่อวัน

6) ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชน ปัจจุบันทางสำนักงานเขตยานนาวาได้ร่วมกับชุมชนและสถานศึกษาในพื้นที่จัดตั้งลานกีฬาที่จัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานคร จำนวน 17 แห่ง และลานกีฬาชั่วคราวกำลังพิจารณาเสนออีก 2 แห่ง แต่ยังไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่

7) ปัญหาทางด้านมลทัศน (visual pollution) ปัญหาทางด้านมลทัศนในพื้นที่พระราม 3 ที่เด่นชัดที่สุด คือ มลทัศนด้านอาคารและสิ่งก่อสร้าง ซึ่งเกิดจากการพัฒนาที่ขาดการควบคุมความต้องการผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจของเจ้าของอาคารที่ต้องการให้ได้พื้นที่ หรือใช้ประโยชน์พื้นที่มากที่สุดในการลงทุน โดยไม่คำนึงถึงส่วนรวม เช่น การปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา เมื่อสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำลงการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนมาก จึงมีอาคารหลายแห่งในพื้นที่พระราม 3 ที่หยุดการก่อสร้างและปล่อยทิ้งร้างไว้ ทำให้กลายเป็นจุดสังเกต (landmark) ที่เป็นภาพลบของพื้นที่

และศักยภาพของพื้นที่เขตยานนาวาและพื้นที่พระราม 3 สามารถสรุปได้ดังนี้

1) พื้นที่เขตยานนาวา สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานครด้วยระบบทางด่วนชั้นที่ 1 (ทางด่วนเฉลิมมหานคร) และทางด่วนชั้นที่ 2 (ทางด่วนศรีรัช) และเชื่อมโยงพื้นที่ฝั่งธนบุรี และพื้นที่บางกะเจ้า พระประแดง ปู่เจ้าสมิงพราย จังหวัดสมุทรปราการ ด้วยถนนวงแหวนอุตสาหกรรม

2) พื้นที่พระราม 3 สามารถเชื่อมโยงกับศูนย์กลางธุรกิจบริเวณย่านสาทร ย่านสีลม และย่านบางรัก ด้วยถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนเจริญกรุง

3) พื้นที่พระราม 3 มีขอบเขตติดแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านทิศใต้และสวนสาธารณะฝั่งบางกะเจ้า ซึ่งสามารถพัฒนาความเชื่อมโยงพื้นที่สาธารณะและกิจกรรมนันทนาการ

4) พื้นที่พระราม 3 มีพื้นที่ว่างบริเวณด้านในของถนนพระรามที่ 3 สามารถพัฒนาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ

5) จากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 กำหนดให้พื้นที่พระราม 3 เป็นพื้นที่สีแดง ทำให้สามารถพัฒนาพื้นที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า

6) เมื่อมีการปรับปรุงและพัฒนาโครงข่ายถนนตามผังโครงการพัฒนาพื้นที่ ทำให้พื้นที่พระราม 3 มีโครงข่ายถนนที่เชื่อมโยงกันมากขึ้น และเพิ่มมูลค่าที่ดินให้กับพื้นที่ที่รกร้างว่างเปล่าให้ใช้ประโยชน์สูงสุด

7) โครงข่ายถนนจากโครงการพัฒนาพื้นที่ช่วยลดปริมาณจราจรและการสัญจรจากถนนสายหลักที่แออัด เช่น ถนนพระรามที่ 3 ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น