

## บทที่ 6

### แนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาไทย

#### การคัดเลือกที่ดิน

การคัดเลือกพื้นที่สำหรับรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ในปี พ.ศ. 2544 จะต้องพิจารณา  
ในประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

#### ก. หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือก

1. ระดับศักยภาพพื้นที่ การคัดเลือกพื้นที่ไว้เพื่อรองรับกิจกรรมประเภทใด  
ประเภทหนึ่ง พื้นที่นั้นควรจะเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสำหรับกิจกรรมประเภทนั้น โดยจะ  
คัดเลือกพื้นที่จากผลการวิเคราะห์ PSA. ตามลำดับศักยภาพจากศักยภาพสูงไปสู่ศักยภาพต่ำ

2. แนวความคิดเกี่ยวกับการแข่งขันระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ใน  
เมือง แนวความคิดนี้ จะช่วยในการตัดสินใจในการคัดเลือกพื้นที่ในกรณีที่ดินนั้นมีศักยภาพพื้นที่  
ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ อยู่ในระดับเดียวกัน โดยจะคัดเลือกพื้นที่ไว้รองรับกิจกรรมตาม  
ลำดับของผลตอบแทนจากสูงไปหาต่ำที่ได้รับ เนื่องมาจากการใช้ที่ดินของกิจกรรมนั้น ในเขต  
พัฒนาไทย การแข่งขันการใช้ที่ดินระหว่างกิจกรรมหลัก 4 ประเภท ใช้เกณฑ์เรียงตามลำดับ  
ดังต่อไปนี้

- ก) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1)
- ข) พาณิชยกรรม (พ.2)
- ค) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)
- ง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)

3. พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวน เป็นพื้นที่ที่จะไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนา การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ทั้ง 4 ประเภท พื้นที่สงวนนี้ได้แก่ วัด, สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า, สถานที่ราชการ, สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมานี้ไม่สามารถที่จะเปลี่ยนการใช้ที่ดินจากเดิมไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมได้

#### การกำหนดพื้นที่สงวน

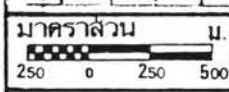
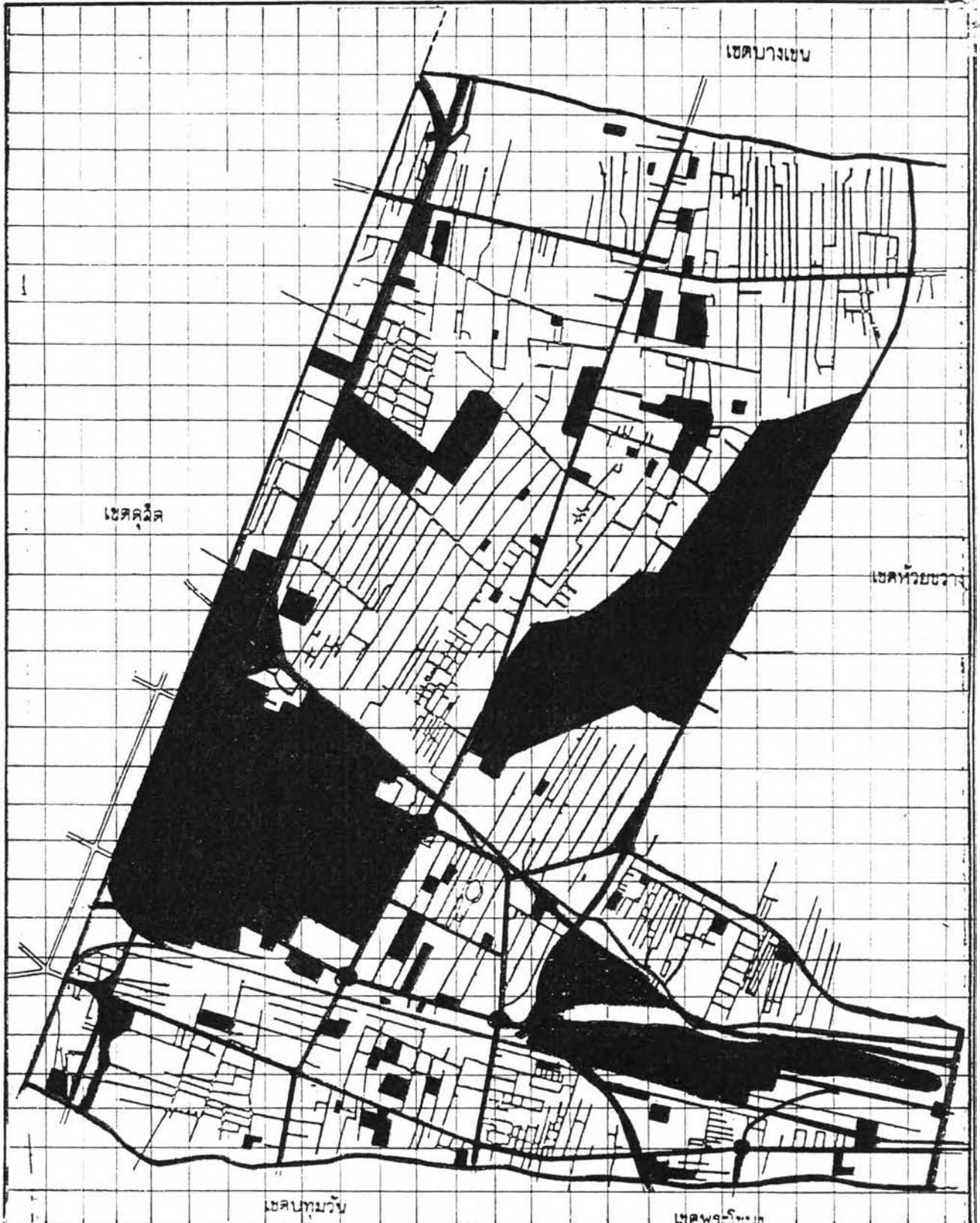
การกำหนดพื้นที่อนุรักษ์ หรือพื้นที่สงวนไว้เพื่อกิจกรรมบางประเภท (Protection Zone) ได้ใช้แนวความคิดจากเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ Threshold Analysis โดยกำหนดพื้นที่ที่ต้องการสงวนไว้ เป็น Ultimate threshold คือพื้นที่ที่จะไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนา การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม และเป็นพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคในการพัฒนาด้วย ได้แก่ พื้นที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ก. สถาบันราชการ	874.05 ไร่
ข. วัดและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า	60.45 ไร่
ค. สาธารณูปโภค	791.43 ไร่
ง. สถานพยาบาล	791.43 ไร่
จ. สถานศึกษา	209.21 ไร่
ฉ. สถานพักผ่อนหย่อนใจ	9.81 ไร่
ช. ถนน, ทางรถไฟ, ทางด่วน	1,099.72 ไร่
ซ. คู, คลอง	186.39 ไร่

พื้นที่ที่สงวนไว้นี้ คิดเป็นพื้นที่รวมกันถึง 3,231.06 ไร่ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่สงวนที่กำหนดจากการใช้ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2526 (แผนที่ 6.1 และ 6.2)

#### การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนา


เขตพัฒนาไท ในปี พ.ศ. 2544 จะมีพื้นที่รองรับการพัฒนาการใช้ที่ดิน ของกิจกรรม

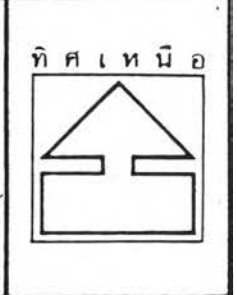


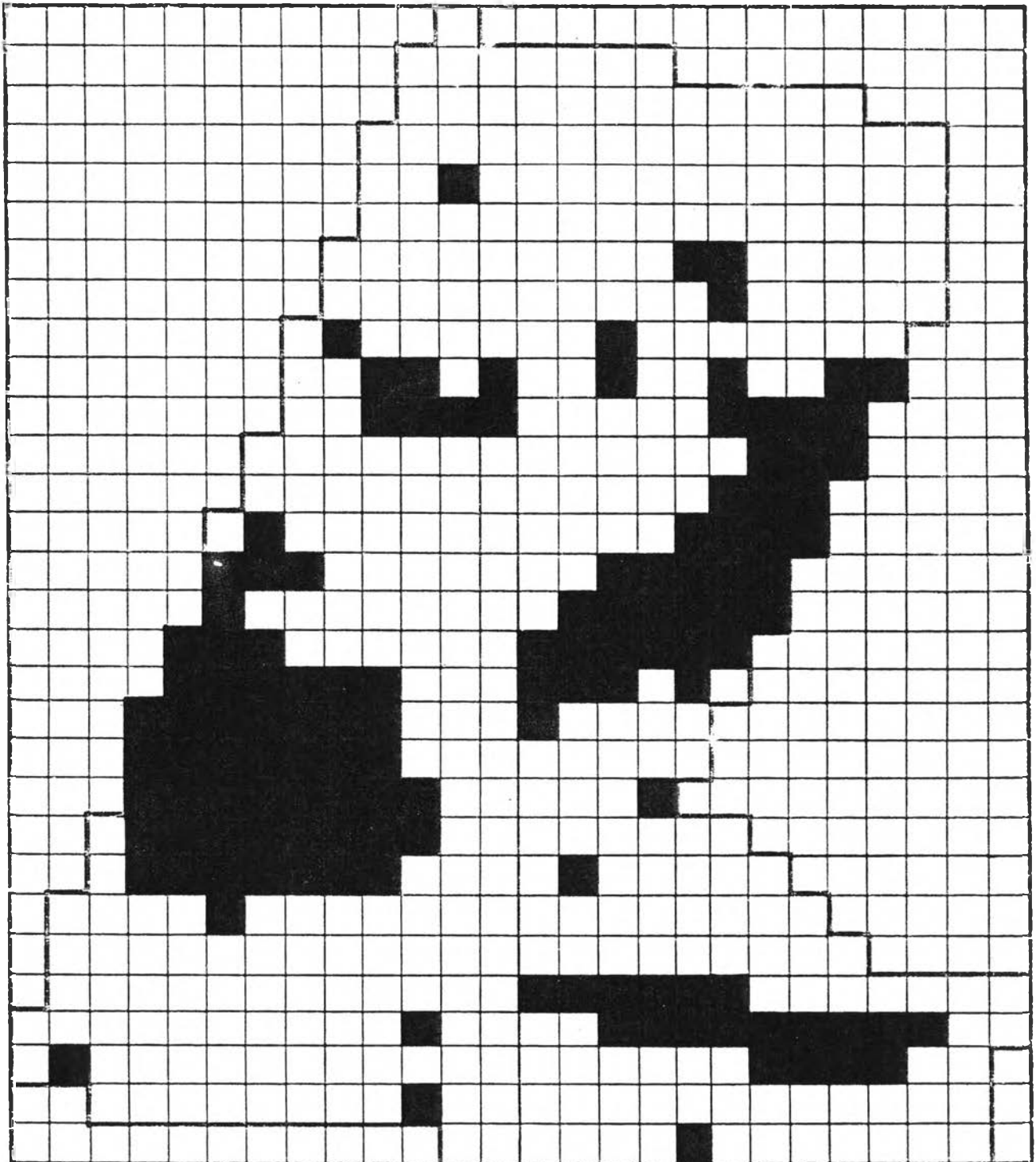
**แสดง** พื้นที่ล่งวน (Ultimate Threshold)

แผนที่ 6.1


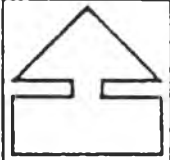
ที่มา


 พื้นที่ล่งวน (Ultimate Threshold)





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง <span style="margin-left: 50px;">ขั้นที่สมบูรณ์ (Ultimate Threshold)</span></p>	<p>แผนที่ 6.2</p>
<p>ที่มา</p>	<p>  <span style="margin-left: 10px;">ขั้นที่สมบูรณ์ จำนวน 129 ช่องตาราง (GRID)</span>  <span style="margin-left: 10px;">รวมพื้นที่ 3,225 ไร่</span> </p>	<p>ทิศเหนือ</p> 





## ข. ที่อยู่อาศัย

ในปี พ.ศ. 2544 ต้องการพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยทั้งหมด 7,979 ไร่ แต่จากการคำนวณเพื่อหาพื้นที่รองรับกิจกรรมประเภทนี้

พื้นที่เขตพัฒนาไท	10,893.29 ไร่
หักด้วย พื้นที่สงวน	3,231.06 ไร่
พาณิชย์กรรม	1,805 ไร่
อุตสาหกรรม	122 ไร่
พื้นที่ถนนเพิ่ม	1,140 ไร่
พื้นที่รองรับที่อยู่อาศัย	4,595.23 ไร่

เหลือพื้นที่รองรับเพียง 4,595.23 ไร่ ซึ่งไม่พอต่อความต้องการในปีเป้าหมาย (ในแนวราบ) ถึง 3,383.77 ไร่ ในการศึกษานี้จึงได้กำหนดพื้นที่อยู่อาศัยบางส่วน ให้สามารถรองรับประชากรได้ถึง 200 คนต่อไร่ ซึ่งมีความหนาแน่นประชากรต่อไร่สูงกว่าที่อยู่อาศัยในเขตพัฒนาไททั่วไปถึง 4 เท่า โดยกำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เพราะฉะนั้น การกำหนดพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย จึงมี 2 ประเภทดังนี้ (ตารางที่ 6.2)

1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) มีพื้นที่ทั้งหมด 3,467.31 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 75.45 ความหนาแน่นประชากร 50 คนต่อไร่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) เท่ากับ 2 พื้นที่อยู่อาศัยเฉลี่ยคนละ 64 ตารางเมตร

2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4) เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในขณะทีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยในแบบ ย.3 จึงได้กำหนดให้ที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีพื้นที่ 1,127.92 ไร่ หรือร้อยละ 24.55 ความหนาแน่นประชากร 200 คนต่อไร่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) เท่ากับ 4 พื้นที่อยู่อาศัยเฉลี่ยคนละ 32 ตารางเมตร



ตารางที่ 6.3 แสดงจำนวนพื้นที่พาณิชยกรรมที่ต้องการเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2526-2544

(หน่วย : ไร่)

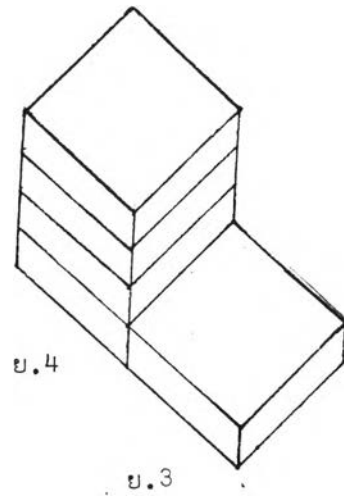
การใช้ที่ดิน	พ.ศ.2526	พ.ศ.2544	พื้นที่ต้องการ เพิ่ม	สัดส่วน พ.ศ.2544	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการเพิ่ม จากปีพ.ศ. 2526-2544
พาณิชยกรรม	579.53	1,805	1,225.47	100.00	1,225.47
พ.1				53.50	655.63
พ.2				46.50	569.84

ตารางที่ 6.4 แสดงจำนวนพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการในปี พ.ศ. 2544

(หน่วย : ไร่)

การใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2544	พื้นที่รองรับ 50 คน/ไร่	พื้นที่เกินขีด ความสามารถ ในการรองรับ	จำนวนพื้นที่ที่ ต้องการในปี พ.ศ. 2544	ร้อยละ	ความ หนาแน่น คน/ไร่	FAR.	พื้นที่ พักอาศัย ตรม./คน
ที่อยู่อาศัย	7,979	4,595.23	3,383.77	4,595.23	100.00			
ย.3				3,467.31	75.45	50	2	64
ย.4				1,127.92	24.55	200	4	32



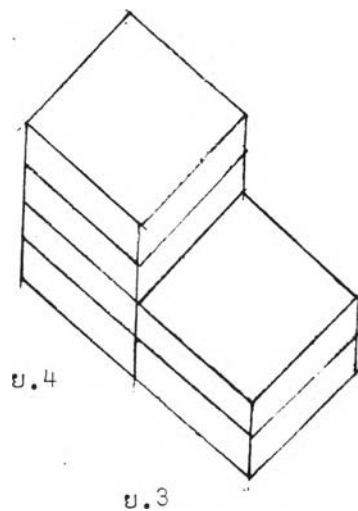


Population Density

$$\text{ย.4} = 200 \text{ คน/ไร่}$$

$$\text{ย.3} = 50 \text{ คน/ไร่}$$

รูปที่ 6.1 แสดงการเปรียบเทียบความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ ระหว่างที่อยู่อาศัยแบบ ย.3 และ ย.4



Floor Area Ratio

$$\text{ย.4} = 4$$

$$\text{ย.3} = 2$$

รูปที่ 6.2 แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.)

### การกำหนดทางเลือกการใช้ที่ดิน 2544

การกำหนดทางเลือก (Alternative) การใช้ที่ดินเขตพญาไท ในปี พ.ศ.2544 ได้ใช้แนวความคิด (Concept) ของรูปแบบเมืองขนาดใหญ่ ซึ่งได้มาจากการออกแบบทางเลือกของผังเมืองนครลอสแอนเจลิส 3 แนวความคิด ได้แก่

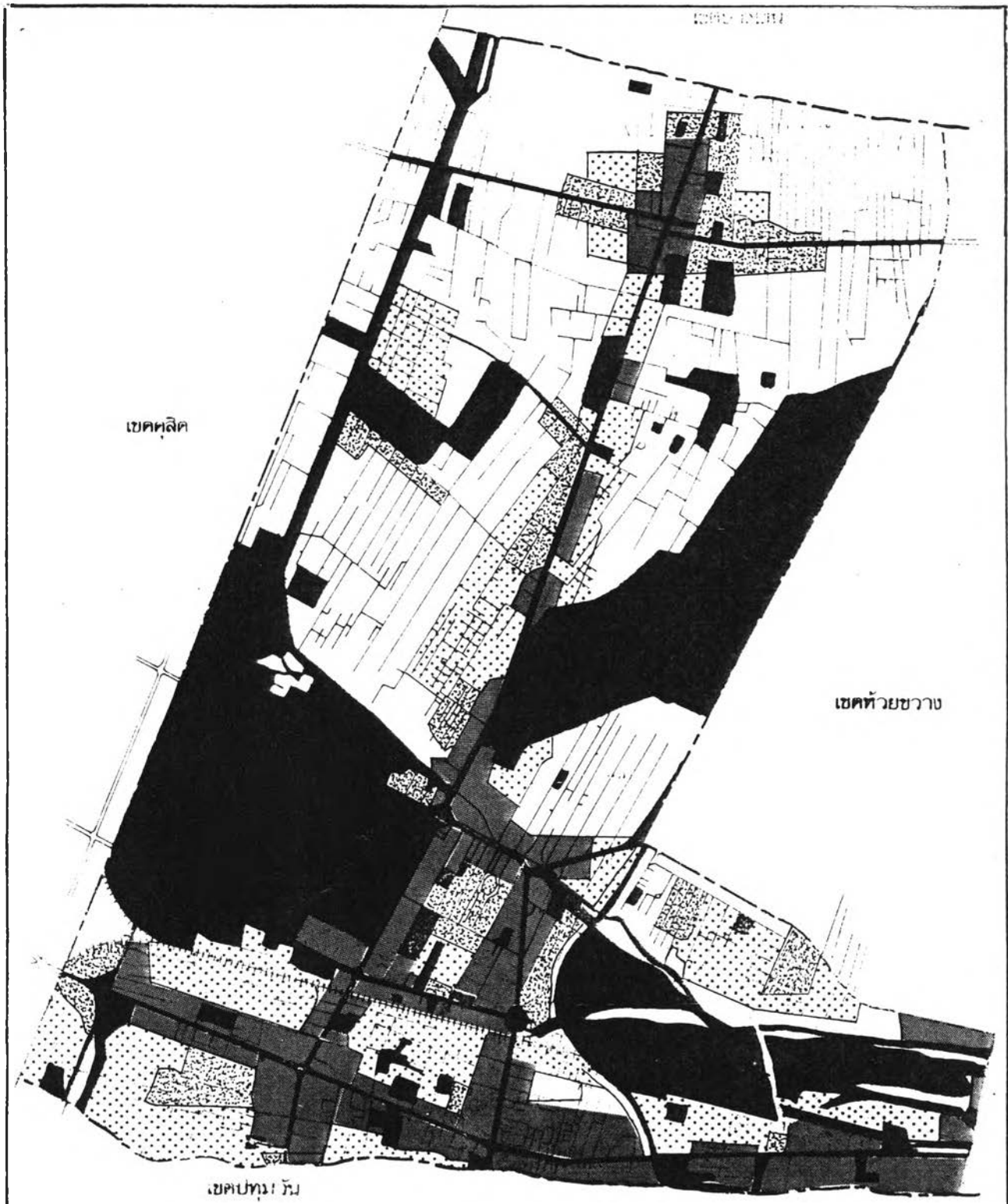
Center Concept

Corridor Concept





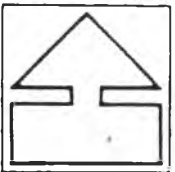
Dispersion Concept

มาเป็นหลักในการพิจารณา ประกอบด้วยผลของอิทธิพลจากย่านใจกลางเมือง (CBD.) ของกรุงเทพมหานคร และศักยภาพพื้นที่รวม ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เมื่อมีการแข่งขันกัน ศักยภาพพื้นที่ของกิจกรรมแต่ละประเภททั้ง 4 ประเภท อันได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1) พาณิชยกรรม (พ.2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) มาใช้พิจารณากำหนดทางเลือกการใช้ที่ดินเขตพญาไท 2544 3 ทางเลือกด้วยกันดังนี้

ก. ทางเลือกที่ 1 (AI) ใช้ Center Concept เป็นแนวความคิดในการวางแนวทางการใช้ที่ดิน โดยได้กำหนดพื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยทางด่วนชั้นที่ 1 และทางด่วนชั้นที่ 2 ซึ่งได้แก่ บริเวณแขวงถนนพญาไท ถนนเพชรบุรี และมักกะสันบางส่วน ไว้รองรับกิจกรรมที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นสูง (Intensive) กิจกรรมนั้นได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณนี้ได้รับอิทธิพลของ CBD. ในเขตบางรักและปทุมวันโดยตรง และบริเวณดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงมากไม่ว่าจะพิจารณาจากศักยภาพพื้นที่รวม ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมต่อกิจกรรมแต่ละประเภท ก็จะได้เห็นว่า พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีความเหมาะสมกับการใช้กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรมแบบอาคารสูง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และนอกจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวแล้วก็ให้กระจายการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มข้นไปยังบริเวณศูนย์กลางย่อย (Sub-Center) ย่านสะพานควายและตามถนนสายหลักบางสายที่มีศักยภาพพื้นที่สูงรองลงมา ได้แก่ แนวถนนพหลโยธิน และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (แผนที่ 6.3)



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง <b>ผังเลือกการใช้ที่ดิน 1 Center Concept (AI)</b> แผนที่ 6.3</p>	
<p>ที่มา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1)</li> <li> พาณิชยกรรม (พ.2)</li> <li> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ช.4)</li> <li> ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ช.3)</li> </ul>	<p>ที ศ เท ม โย</p> 

ข้อดี

1. ทำให้มีการใช้ที่ดินคุ้มค่าขึ้นในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและ เข้มข้นสูง
2. ย่านการค้ามีความเชื่อมโยงกับย่านใจกลางเมือง (CBD.) ของกรุงเทพมหานคร
3. มีการปรับปรุงบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจที่เสื่อมโทรมให้กลับดีขึ้น (Redevelopment)

ในบริเวณแขวงถนนพญาไท

ข้อเสีย

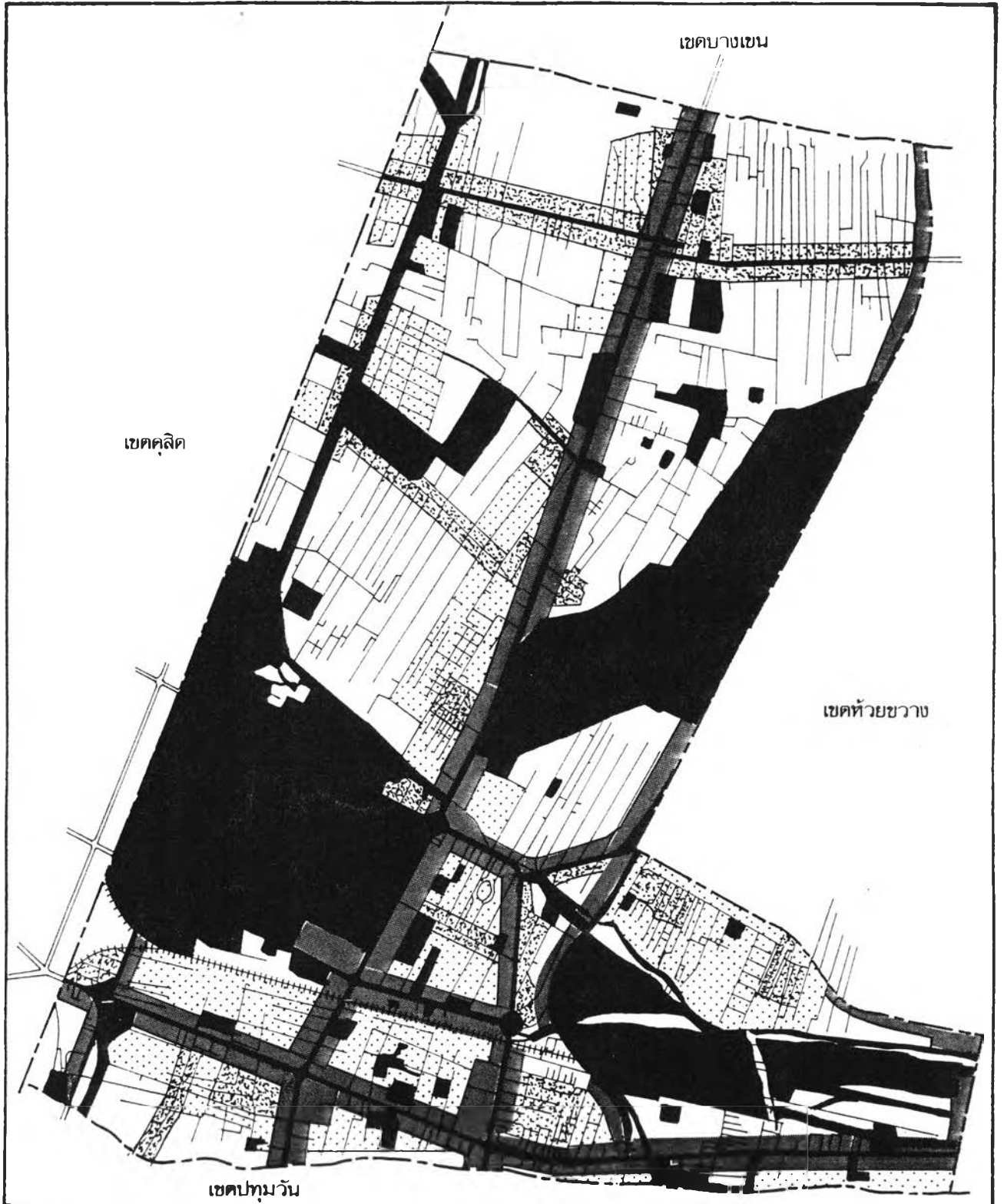
1. ทำให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างการใช้พื้นที่ในเขตพญาไททั้งทางด้านความหนาแน่น และประเภทของการใช้ที่ดิน
2. ทำให้มีการกระจุกตัวกันมากของกิจกรรมและแหล่งงานมากในบริเวณแขวงถนนพญาไท ถนนเพชรบุรี และมักกะสันบางส่วน
3. ไม่เป็นการบรรเทาปัญหาการจราจรที่มีอยู่เดิม ทำให้มีการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานบริเวณที่มีกระจุกตัวเพิ่มมากขึ้น
4. ไม่ส่งเสริมการพัฒนาสภาพแวดล้อม การรักษาทัศนียภาพและภูมิทัศน์ของชุมชนเมือง เนื่องจากจะมีอาคารสูงกระจุกตัวอยู่ในบริเวณแขวงถนนพญาไท และถนนเพชรบุรี ซึ่งจะทำให้การถ่ายเทของอากาศไม่สะดวก

ข. ทางเลือกที่ 2 (A11) ใช้ Corridor Concept เป็นแนวความคิดในการวางแนวทางการใช้ที่ดิน กำหนดให้การใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและ เข้มข้นสูงกระจายไปตามแนวถนนสายหลัก โดยในระยะ 100 เมตร ติดถนนจะเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง เพราะจากการพิจารณาดัชนีภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เมื่อมีการแข่งขันกัน ปรากฏบริเวณติดถนนดังกล่าวมีความเหมาะสมกับการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงมาก ซึ่งได้แก่บริเวณที่ติดถนนสายหลักเหล่านี้ คือ ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนอโศก-จันทน์แดง บริเวณใกล้เคียงถนนรัชดาภิเษก และบริเวณที่ถัดเข้าไปจากการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง จะเป็นการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงกระจายตัวต่อไปในพื้นที่ต่าง ๆ ที่มีดัชนีภาพพื้นที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมประเภทนี้คือนอกจากบริเวณที่ได้กล่าวมาแล้วก็ยังมีบริเวณถนนพระราม 6 อีกด้วย ส่วนการใช้

ที่ดินพาณิชย์กรรม ได้กำหนดไว้ตามย่านการค้า ได้แก่ ย่านการค้าประตูน้ำ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ละพานควาย ตามแนวถนนสายรอง เช่น ถนนรางน้ำ ถนนประดิษฐ์ ถนนสุทธิสาร และบริเวณ ถนนซอยที่สำคัญ ได้แก่ ซอยอารี ซอยอารีสัมพันธ์ ซอยลือชา และบริเวณเฟลตดินแดง ส่วนพื้นที่อื่น ๆ นอกจากนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) (แผนที่ 6.3) การกำหนดทางเลือกที่ 2 ตามแนวความคิด Corridor นี้ กำหนดให้เป็นไปตามศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรม ประเภทต่าง ๆ เมื่อมีการแข่งขันกัน ซึ่งทำให้เกิดการผสมผสานระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน (แผนที่ 6.4)

### ข้อดี

1. ทำให้เกิดความสมดุลระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตพัฒนาฯ ซึ่ง ได้แก่ การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย
2. ทำให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินที่มีผลตอบแทนคุ้มค่าเป็นไปตามระบบราคาประเมินที่ดินกลางของทางราชการ โดยกำหนดให้บริเวณเป็นการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง(พ.1) ซึ่งเป็นบริเวณที่ดินมีราคาสูง และริมถนนสายรองเป็นการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม(พ.2) ซึ่งเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินรองลงมา เป็นต้น
3. เหมาะสมกับระบบคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากระบบดังกล่าวจะยึดโครงข่ายถนนเป็นหลัก ทางเลือกตามแนวทางนี้ได้กำหนดการใช้ที่ดินหนาแน่นในบริเวณตามแนวถนนสายหลัก และลดหลั่นกันไปตามถนนสายรองและถนนซอย
4. บรรเทาปัญหาการจราจร เนื่องจากกำหนดการใช้ที่ดินทุกประเภทให้มีการกระจายตัวไปทั่วทั้งบริเวณของพื้นที่เขต เพื่อลดการกระจุกตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้การเดินทางต่าง ๆ มีการกระจายตัวตามไปด้วย
5. ทำให้สภาวะแวดล้อมดี เพราะมีการผสมผสานระหว่างการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มข้นสูงกับการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มข้นปานกลาง และการกำหนดการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงตามริมถนนสายหลักนั้นเป็นเสมือนแนวกันเสียง (Buffer) ให้กับที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ถัดเข้ามาในพื้นที่ด้านใน



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>ม. 250 0 250 500</p>	<p>แสดง ทางเลือกการใช้ที่ดินที่ 2 Corridor Concept (AII)</p>	<p>แผนที่ 6.4</p>								
<p>ที่มา</p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="467 1923 514 1975"> </td> <td data-bbox="539 1896 769 1984"> <p>พาณิชยกรรมแบบ อาคารสูง (พ.1)</p> </td> <td data-bbox="809 1923 856 1975"> </td> <td data-bbox="881 1936 1219 1984"> <p>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 2004 514 2057"> </td> <td data-bbox="539 2004 769 2052"> <p>พาณิชยกรรม (พ.2)</p> </td> <td data-bbox="809 2004 856 2057"> </td> <td data-bbox="881 2004 1219 2052"> <p>ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)</p> </td> </tr> </table>		<p>พาณิชยกรรมแบบ อาคารสูง (พ.1)</p>		<p>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)</p>		<p>พาณิชยกรรม (พ.2)</p>		<p>ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)</p>	<p>ทิศเหนือ</p>
	<p>พาณิชยกรรมแบบ อาคารสูง (พ.1)</p>		<p>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)</p>							
	<p>พาณิชยกรรม (พ.2)</p>		<p>ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)</p>							

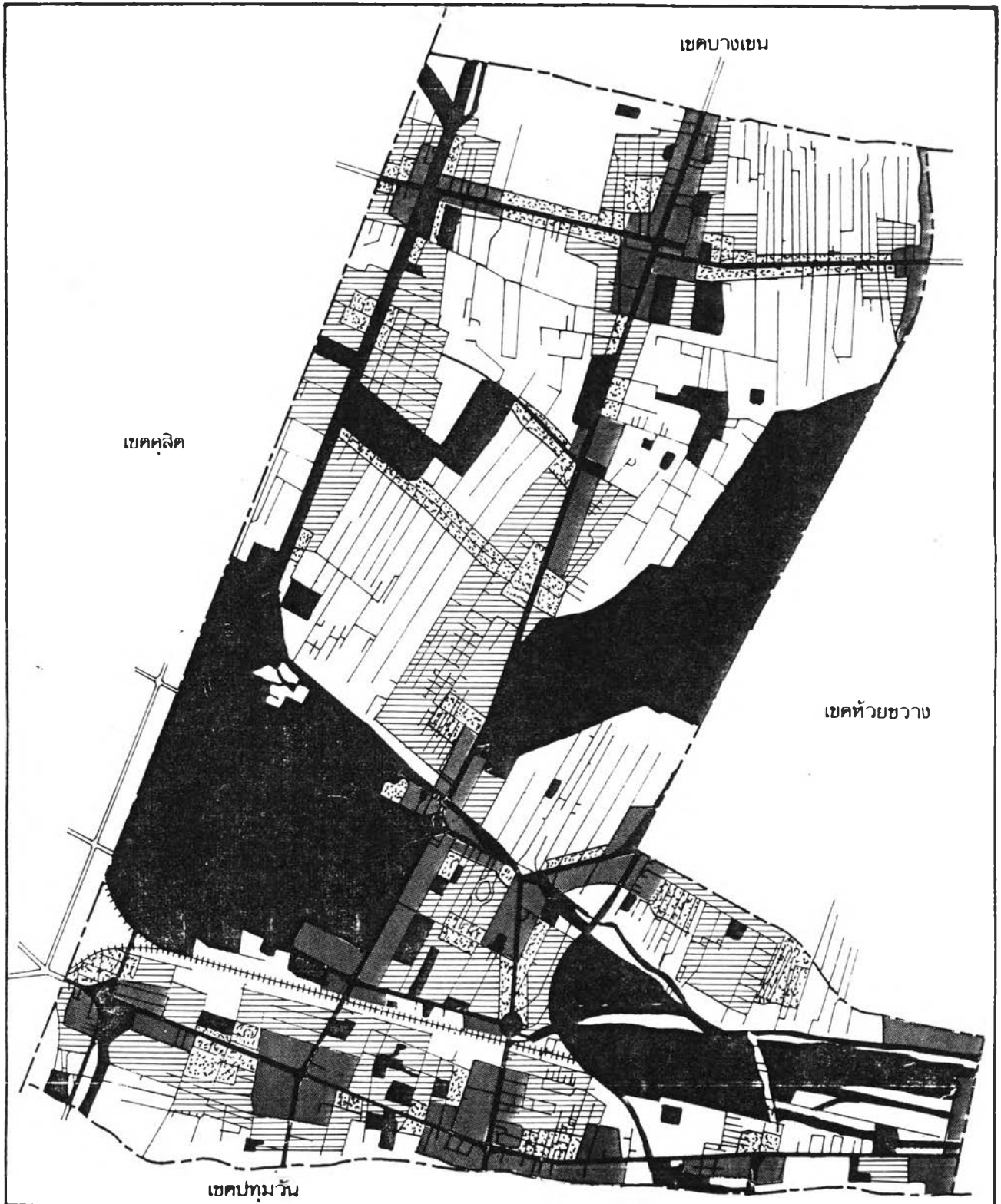
### ข้อเสีย

การกำหนดให้มีการใช้ที่ดินหลายประเภทในบริเวณใกล้เคียงกัน อาจก่อให้เกิดการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้ จึงจำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมอาคารที่มีประสิทธิภาพ มิฉะนั้นอาจจะก่อให้เกิดปัญหาได้

ค. ทางเลือกที่ 3 (AIII) ใช้ Dispersion Concept เป็นแนวความคิดในการวางแนวทางการใช้ที่ดิน โดยให้การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ทั้ง 4 ประเภท กระจายตัวไปตามย่านการค้าและบริเวณที่มีแนวโน้มที่น่าจะเป็นชุมชน เช่น บริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนสายต่าง ๆ และแยกถนนซอยที่สำคัญ บริเวณเหล่านี้ ได้แก่ แยกถนนเพชรบุรี-ถนนพญาไท แยกถนนเพชรบุรี-ถนนอโศก แยกถนนพระราม 6-ถนนประดิพัทธ์ แยกถนนวิภาวดีรังสิต-ถนนสุทธิสาร แยกถนนพหลโยธิน-ซอยอารีและซอยอารีสัมพันธ์ เป็นต้น การกำหนดทางเลือกที่ 3 รูปแบบนี้เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยให้กระจายไปตามบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ ของเขตพญาไทให้ทั่วถึงยิ่งกว่าที่กำหนดไว้ในทางเลือกที่ 2 (A II) ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดการกระจุกตัวของประชากรและการใช้ที่ดินที่เป็นแหล่งงาน และช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรและปริมาณการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมือง แต่การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของทางเลือกนี้ ค่อนข้างจะไม่เป็นไปตามลำดับศักยภาพพื้นที่นัก (แผนที่ 6.5)

### ข้อดี

1. สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรได้เป็นอย่างดี เนื่องจากกำหนดพื้นที่อยู่อาศัยกระจายไปทั่วทั้งพื้นที่เขต ทำให้ลดการกระจุกตัวของประชากร
2. เหมาะสมกับระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
3. มีส่วนช่วยให้สภาวะแวดล้อมดีขึ้น เนื่องจากลดการกระจุกตัวของประชากรและการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มข้นสูง ให้กระจายไปตามพื้นที่เขตอย่างทั่วถึง
4. ช่วยบรรเทาปัญหาการจราจร ลดการกระจุกตัวของการเดินทาง



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน  ม. 250 0 250 500</p>	<p>แสดง ทางเลือกการใช้ที่ดินที่ 3 Dispersion Concept(AIII)</p>	<p>แผนที่ 6.5</p>
<p>ที่มา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> พายัพโยธการ กรมแบบอาคารสูง (พ.1)</li> <li> พายัพโยธการ กรม (พ.2)</li> <li> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ข.4)</li> <li> ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ข.3)</li> </ul>	<p>ทิศเหนือ</p>



### ข้อเสีย

1. การกำหนดการใช้ที่ดินหลายประเภทในบริเวณเดียวกัน อาจทำให้เกิดการรบกวนซึ่งกันและกันได้
2. ทำให้การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าและขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากไม่สอดคล้องกับศักยภาพพื้นที่ และระบบการกำหนดราคาประเมินที่ดินกลางของทางราชการซึ่งที่อยู่อาศัยที่อยู่ริมถนนสายหลักจะต้องเสียภาษีสูง

### การประเมินผลทางเลือก

การประเมินผลทางเลือกแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2544 ใช้วิธีวัดความสามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ (Goal Achievement) ของทางเลือกแต่ละทาง โดยกำหนดความสามารถในการตอบสนองเป็นค่าคะแนน 0-3 ค่าคะแนน 3 หมายถึง การตอบสนองได้สูง ค่าคะแนน 0 หมายถึง ไม่ตอบสนองเลย ส่วนค่าความสำคัญของวัตถุประสงค์แต่ละด้านมีการกำหนดไว้ดังนี้

<u>วัตถุประสงค์</u>	<u>ค่าความสำคัญ</u>
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	4
2. การบรรเทาปัญหาการจราจร	3
3. การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค	2
4. การพัฒนาสภาวะแวดล้อม	1

ผลการประเมินทางเลือก AII ได้ค่าสูงสุด เท่ากับ 1.42 อันดับ 2 ได้แก่ ทางเลือก AIII ได้ค่าเท่ากับ 1.09 และทางเลือก AI ได้ค่าเท่ากับ 1 เป็นอันดับ 3 การวางแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจึงจะใช้ทางเลือก AII หรือ Corridor Concept เป็นแนวความคิดหลัก (ตารางที่ 6.5)

ตารางที่ 6.5 การประเมินผลการตอบสนองวัตถุประสงค์ของทางเลือก (Alternative)  
การใช้ที่ดินต่าง ๆ เขตพัฒนาไท พ.ศ. 2544

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนัก	AI	AII	AIII
ก. <u>จัดระเบียบการใช้ที่ดิน</u>	4	36(9)	48(12)	36(9)
1. รองรับการขยายตัวของประชากร		1	2	3
2. แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินสับสน		2	3	1
3. เหมาะสมกับระบบคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ		1	3	2
4. เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน		2	3	1
5. ปรับปรุงบริเวณย่านธุรกิจเสื่อมโทรม		3	1	2
ข. <u>บรรเทาปัญหาการจราจร</u>	3	15(5)	27(9)	18(6)
1. ควบคุมการใช้ที่ดิน 2 ช่วงถนนสายหลัก		1	3	2
2. ปรับปรุงโครงข่ายถนน		2	3	2
3. เพิ่มผิวจราจรให้ได้ตามเกณฑ์		2	3	2
ค. <u>ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค</u>	2	-	-	-
1. ปรับปรุงระบบระบายน้ำ		-	-	-
ง. <u>พัฒนาสภาวะแวดล้อม</u>	1	4	6	7
1. กำหนดพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับความหนาแน่นประชากร		1	2	2
2. กำหนดพื้นที่ว่างและระยะร่นของอาคาร		2	2	2
3. รักษาทัศนียภาพในบริเวณโบราณสถาน, วัด สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าและภูมิทัศน์ชุมชน		1	2	3
รวม		55	81	61
การปรับค่าคะแนน		1	1.42	1.09

### แนวทางการใช้ที่ดินเขตภูเขาไท 2544

การวางแนวทางการใช้ที่ดินเขตภูเขาไท ในปี พ.ศ. 2544 นี้จะใช้แนวความคิดตามทางเลือกที่ 2 (AII) เป็นหลักในการพิจารณา ส่วนสิ่งอื่นที่นำมาประกอบการพิจารณาได้แก่

จำนวนพื้นที่ที่ต้องการในปี พ.ศ. 2544

ลักษณะและขอบเขตของพื้นที่

โดยแนวทางการใช้ที่ดินนี้จะเสนอทั้งการใช้ที่ดิน และ โครงข่ายถนนด้วย ดังต่อไปนี้

#### ก. การใช้ที่ดิน

แนวทางการใช้ที่ดินเขตภูเขาไท 2544 ได้แบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น 9 ประเภท ดังนี้ (แผนที่ 6.6)

1. พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1) กำหนดให้อยู่บริเวณในระยะ 100 เมตร ตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเพชรบุรี ถนนภูเขาไท ถนนราชปรารภ ถนนศรีอยุธยา ถนนราชวิถี ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนโอศก-ดินแดง บริเวณใกล้เคียงถนนรัชดาภิเษก และฝั่งซ้ายตามแนวถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน (Missing Links) ระหว่างถนนวิภาวดีกับถนนวิภาวดีรังสิต โดยทั้งนี้เพื่อให้การจราจรมีความคล่องตัวและสามารถติดต่อกับย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมืองได้สะดวก เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทนี้จะมีที่จอดรถเป็นของตนเองและเป็นกิจกรรมที่มีการเข้าถึงน้อย

2. พาณิชยกรรม (พ.2) กำหนดไว้บริเวณย่านการค้าประตูน้ำ ระหว่างซอยวัฒนวงศ์กับซอยจตุรรัตน์ ย่านการค้าสะพานควาย ย่านการค้าโรงพยาบาลนตโคสิเซียม บริเวณพื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยซอยกิ่งเพชรกับซอยนพนาถ บริเวณย่านแฟลตดินแดง บริเวณแยกซอยลือชา แยกซอยอารีสัมพันธ์ แยกซอยอารี แยกซอยกาญจนาคม และตามแนวถนนสายรองในระยะ 100 เมตร ทั้ง 2 ข้างถนน ได้แก่ ถนนประดิพัทธ์ ถนนสุทธิสาร ถนนเจริญผล ส่วนแนวถนนซอยใช้ระยะ 40 เมตร ได้แก่ ซอยอารีสัมพันธ์ เหตุที่กำหนดเช่นนี้ เพื่อมีพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมให้บริการแก่ชุมชนและแหล่งงานในบริเวณนั้น ๆ นอกจากนี้ยังเพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร เพราะเนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทนี้ เป็นกิจกรรมที่มีการเข้าถึงเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน

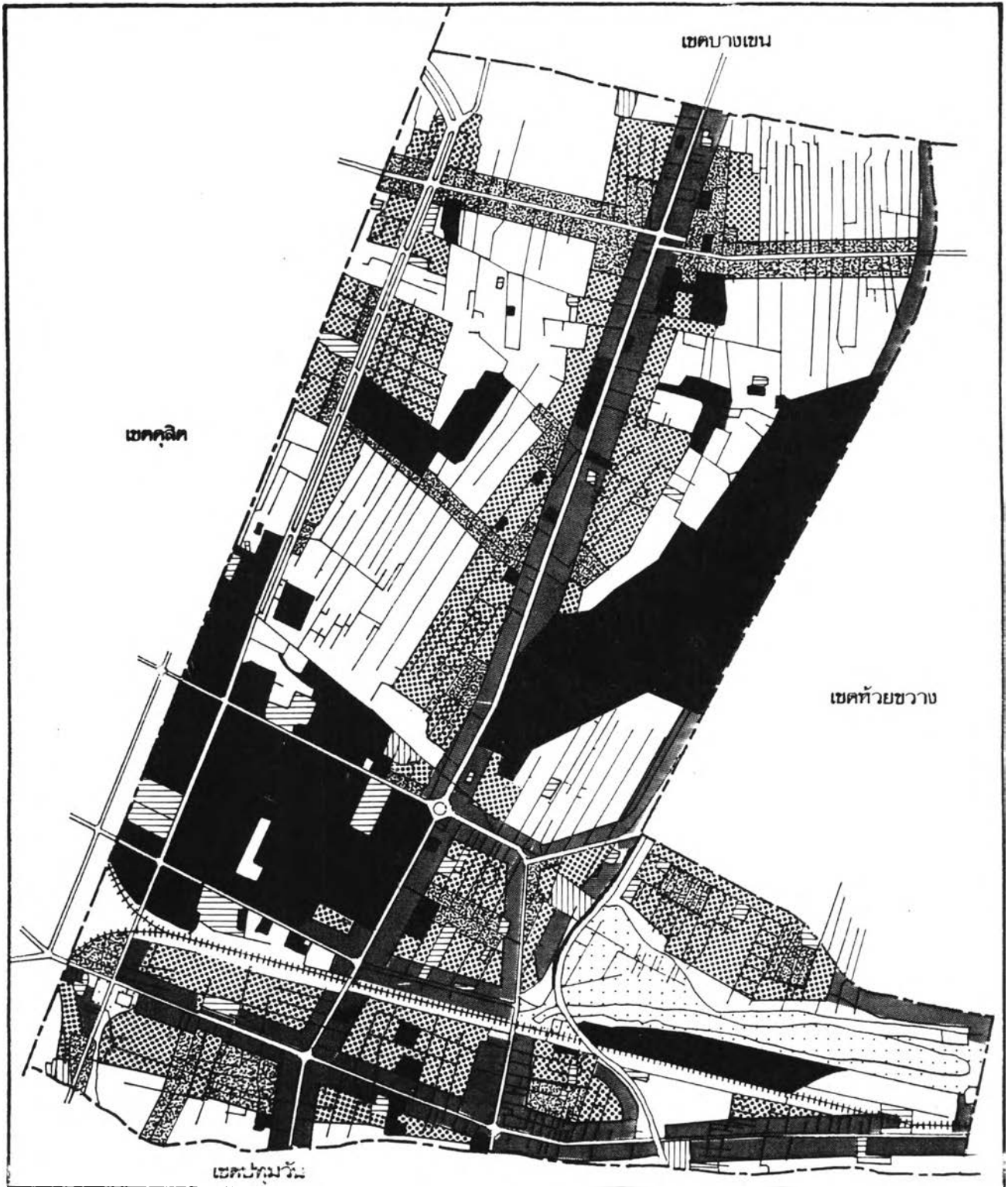
และส่วนใหญ่เป็นตึกแถวที่ไม่มีที่จอดรถเป็นของตนเอง ทำให้ต้องใช้ผิวจราจรสาธารณะซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการจราจรมาก โดยเฉพาะในช่วงชั่วโมงเร่งรีบ (Rush Hour)

3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ข.4) ส่วนใหญ่กำหนดไว้ตามแนวดนที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.1 โดยตัดจากถนนเข้าไปประมาณ 100 เมตร ทั้งนี้เพื่อให้ไกลจากมลภาวะทางด้านเสียงและอากาศ อันเนื่องมาจากถนนดังกล่าว ซึ่งส่วนใหญ่จะมีปริมาณการจราจรสูง โดยอาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่กำหนดไว้ให้อยู่ด้านหน้าจะช่วยลดความดังของเสียงลงได้ ส่วนบริเวณแนวดนพระราชราม 6 และถนนเอโดก-ดินแดง มีปริมาณการจราจรไม่สูงนักจึงกำหนดใกล้ริมถนน แต่อย่างไรก็ตามก็ควรจะมีการกำหนดระยะร่นไว้ให้พอสมควรคือ ประมาณ 50 เมตร เพื่อรักษาทัศนียภาพของภูมิทัศน์ชุมชนและเพื่อไม่ให้เกิดมลภาวะรบกวนที่อยู่อาศัยประเภทนี้ โดยเฉพาะตามแนวดนพระราชราม 6 ซึ่งจะมีการสร้างทางด่วนคร่อมคลองประปา อาจก่อให้เกิดปัญหาได้

4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ข.3) ส่วนใหญ่อยู่บริเวณแขวงสามเสนในที่ฝั่งซ้ายและฝั่งขวา ถนนพหลโยธินตัดเข้าไปตอนใน ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมมาก โดยมากเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง\* และบริเวณที่ไม่ได้กำหนดไว้สำหรับการใช้ที่ดินประเภทหลัก 3 ประเภทแรก ได้แก่ บริเวณที่มีข้อบัญญัติควบคุมอาคารสูง บริเวณรอบวังสวนจิตรลดาและบริเวณที่การเดินทางสะดวกน้อยกว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

5. อุตสาหกรรม กำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กและอุตสาหกรรมบริการที่ไม่ก่อปัญหามลภาวะมีความต้องการใช้พื้นที่ 122 ไร่ โดยตามแนวทางการใช้ที่ดินนี้จะกำหนดไว้ร่วมกับพาณิชยกรรม (พ.2)

6. สถาบันราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ยังคงเป็นไปตามเดิมตามที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่สงวนตามการใช้ที่ดิน พ.ศ.2524 เนื่องจากมีพื้นที่เกิดความต้องการอยู่แล้ว และบริเวณดังกล่าวมีศักยภาพพื้นที่ในการพัฒนาต่ำไม่เหมาะกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท









มาตราส่วน  
 250 ๕ 250 500

แสดง

แนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท 2544

แผนที่ 6.6

ที่มา

- |   |                    |   |                    |
|---|--------------------|---|--------------------|
|  | พาณิชยกรรม (พ.1)   |  | สถาบันราชการ       |
|  | พาณิชยกรรม (พ.2)   |  | สถานศึกษา          |
|  | ที่อยู่อาศัย (ย.4) |  | ศาสนสถาน           |
|  | ที่อยู่อาศัย (ย.3) |  | สถานพักผ่อนหย่อนใจ |



7. ศาสนสถาน ยังคงเป็นไปตามเดิมตามที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สงวน

8. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นถึง 987 ไร่ ซึ่งเป็นไปได้ยากที่จะกำหนดให้ครบได้ เนื่องจากพื้นที่ในเขตัญญาโทมิจำกัด จึงจะกำหนดเท่าที่เป็นไปได้ คือได้แก่ บริเวณยังมีกะสัน ปัจจุบันเป็นที่ของการรถไฟที่ปล่อยไว้ให้รกร้างว่างเปล่ามานานแล้ว สมควรจะนำมาพัฒนาให้เป็นสวนสาธารณะระดับเมืองได้ ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างมาก เนื่องจากอยู่ย่านใจกลางเมือง ที่ประชาชนสามารถใช้บริการได้อย่างสะดวก และยังเป็นทำเลที่ช่วยระบายอากาศ ทำให้อากาศมีการถ่ายเทได้สะดวก ซึ่งนับว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างมากในอนาคต ที่การใช้ที่ดินในบริเวณนี้จะมีความหนาแน่นและความเข้มข้นสูงขึ้น ส่วนบริเวณที่จะนำมาจัดสวนสาธารณะได้อีก ก็คือ บริเวณ Interchange ของทางด่วน ซึ่งสามารถจัดเป็นสวนประดับได้ แต่ประชาชนคงจะเข้าไปใช้ไม่ได้ และบริเวณสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ของรัฐที่อาจจะนำมาจัดเป็นสวนสาธารณะ และให้ประชาชนเข้าใช้บริการได้

9. สถานศึกษา จากการคาดประมาณ ปรากฏว่าต้องการเพิ่มอีก 1,325 ไร่ แต่เนื่องจากในอนาคต ประชาชนในเขตชั้นในมีแนวโน้มในการเพิ่มขึ้นไม่สูงนัก และปัจจุบันในเขตอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียงเป็นเขตที่มีแนวโน้มประชากรลดลงก็มีโรงเรียนมากมายอยู่แล้ว จึงไม่กำหนดเพิ่มขึ้นจากเดิม

## ซ. โครงข่ายถนน

จากการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ถนนในปี พ.ศ. 2544 จะต้องใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อการนี้อีกประมาณ 1,140 ไร่ โดยในอนาคตจะมีการเพิ่มของพื้นที่ถนนทั้งโครงการของรัฐ และจากการเสนอขอของการศึกษา เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ผิวจราจรให้ได้มาตรฐานซึ่งความต้องการส่วนใหญ่จะเป็นการเชื่อมโยงระบบถนนกับทางด่วน การเชื่อมโยงถนนสายหลักและการเชื่อมโยงถนนส่วนที่ขาดตอน (Missing Links) เป็นต้น (แผนที่ 6.7)

## 1. โครงการของรัฐ

- ก) ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ และสามเสน-ศรีนครินทร์
- ข) ถนนต่อเนื่องกับทางด่วนชั้นที่ 2 คือ ถนนเคอ้อมคลองมหานาค ยาว 2.8 กิโลเมตร ช่วงถนนอรุณงษ์-ถนนวิฑู
- ค) ถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน (Missing Links) ระหว่างถนนวิภาวดีรังสิต-ถนนวิฑู

## 2. จากการศึกษา

- ก) สร้างทางรถไฟยกระดับในบริเวณ ถนนที่มีการจราจรติดขัดมาก โดยเฉพาะในบริเวณเขตชั้นใน
- ข) สร้างทางยกระดับระหว่างถนนศรีอยุธยากับถนนนิคมมักกะสัน เพื่อช่วยระบายปริมาณการจราจรจากถนนศรีอยุธยา การบรรเทาการจราจรติดขัดในบริเวณนี้
- ค) เชื่อมโยงถนนซอยต่าง ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้สามารถระบายการจราจรจากถนนสายหลัก หรือสายรองสายหนึ่ง ไปยังอีกสายหนึ่งได้ ทำให้ถนนซอยเป็นระบบมากขึ้น สามารถเชื่อมโยงกับระบบถนนเดิมและระบบทางด่วนชั้นที่ 2 ด้วย นอกจากนี้ยังสามารถใช้ถนนซอยเหล่านี้เป็นถนนสายรองได้ในกรณีจำเป็น และยังเป็นทางเลือกปริมาณการจราจรในถนนสายหลักและสายรองด้วย ถนนซอยที่ควรเชื่อมโยงมีดังนี้

ถนนซอยเชื่อมโยงถนนประดิพัทธ์ - พหลโยธิน - สุทธิสาร

ถนนซอยเชื่อมโยงถนนประดิพัทธ์ - ซอยเสนาร่วม

ถนนซอยเชื่อมโยงถนนวิภาวดีรังสิต - ซอยศุภราช

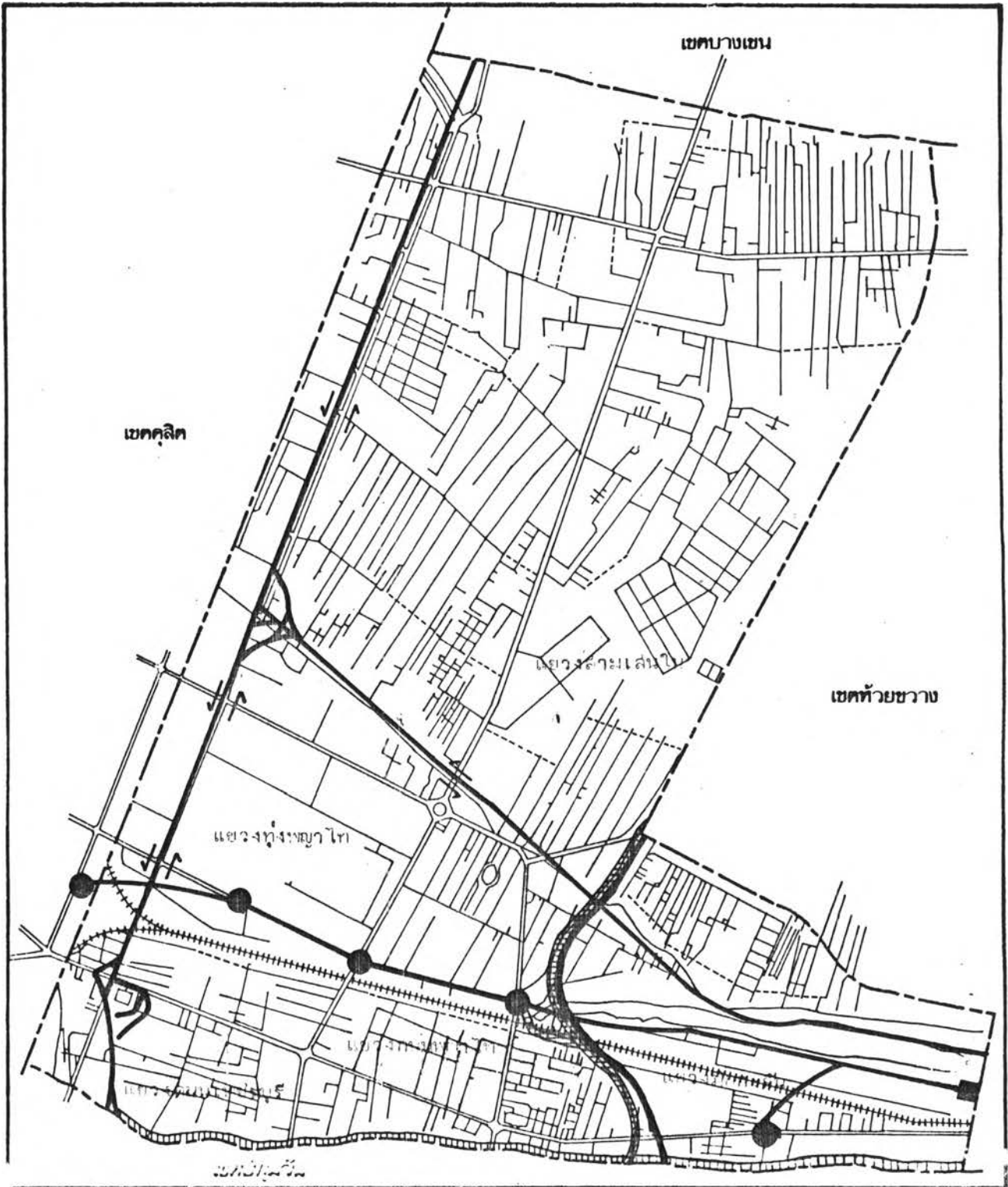
ถนนซอยเชื่อมโยงถนนพระราม 6 - ซอยอารี - ถนนพหลโยธิน

ถนนซอยเชื่อมโยงถนนพระราม 6 - ซอยอารีสัมพันธ์ - ถนนพหลโยธิน

ถนนซอยเชื่อมโยงถนนพระราม 6 - ซอยลือชา - ถนนพหลโยธิน

ถนนซอยเชื่อมโยงถนนพระราม 6 - ซอยมันสิน 4 - ถนนพญาไท

ถนนซอยเชื่อมโยงถนนพญาไท - ถนนราชปรารภ



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>250 0 250 500</p>	<p>แสดง โครงข่ายถนน ทางด่วน ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในอนาคต</p>		<p>แผนที่ 6.7</p>
<p>ที่มา</p>	<p>+++++ ทางรถไฟ</p> <p>— ระบบทางด่วน</p> <p>● ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p>	<p>▨ ถนนร่อมคลองมหานาค</p> <p>▨ ถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาด</p> <p>--- ถนนเชื่อมโยงซอย</p>	<p>ทิศเหนือ</p>



### มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร

มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร จะเป็นวิถีทางในการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาฯ โท พ.ศ. 2544

#### ก. มาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน

ตาม พรบ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้กำหนดให้การบังคับใช้ผังเมืองรวมต้องออกเป็นกฎกระทรวง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนด ซึ่งปัจจุบันผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครยังอยู่ในระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศบังคับใช้ แต่เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองระดับมหานคร มีพื้นที่กว่า 1,500 ตารางกิโลเมตร การบังคับใช้ผังเมืองรวมฉบับเดียวทั้งกรุงเทพมหานคร โดยขาดรายละเอียดและความชัดเจนในเรื่องของขอบเขตพื้นที่ และเนื้อหาของข้อกำหนดนั้น เป็นการยากต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามผัง ดังนั้นเพื่อให้แนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาฯ เกิดผลในทางปฏิบัติอย่างจริงจัง จึงควรมีการกำหนดผังเมืองรวมในระดับเขต และมีมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน หรือข้อกำหนดผังเมืองรวม (สำนักผังเมือง 2528) ดังต่อไปนี้

ก) ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง (พ. 1) "ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมแบบอาคารขนาดใหญ่ เช่น อาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ในแต่ละบริเวณ มีอัตราร้อยละของอาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 70 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6 และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกประเภท
- 2) คลังสินค้า
- 3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
- 4) คลังวัตถุระเบิด

- 5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- 6) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- 7) สุสานหรือฌาปนสถาน
- 8) สถานที่ทิ้งขยะมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- 9) ซ้อมายเคชวัสดุ
- 10) โรงฆ่าสัตว์

ข) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.2) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย การสาธารณสุขประเภทและสาธารณสุขการไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ มีอัตราร้อยละของอาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 80 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- 2) คลังสินค้า
- 3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
- 4) คลังวัตถุระเบิด
- 5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- 6) ไซโลเก็บผลผลิตการเกษตร
- 7) สุสาน หรือฌาปนสถาน
- 8) สถานที่ทิ้งขยะมูลฝอย หรือสิ่งปฏิกูล
- 9) ซ้อมายเคชวัสดุ
- 10) โรงฆ่าสัตว์

ค) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยแบบอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่โดย เฉพาะ มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 70 มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 เท่า

ง) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) ให้ใช้ประโยชน์เฉพาะเพื่อการอยู่อาศัยที่มีใช้อาคารขนาดใหญ่ มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 2 เท่า

จ) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณูปโภคประโยชน์เท่านั้น

ฉ) ที่ดินประเภทสถานพักผ่อนหย่อนใจ ที่โล่งเพื่อันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้ใช้ประโยชน์เพื่อการันทนาการ หรือที่เกี่ยวข้องกับการันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณูปโภคประโยชน์เท่านั้น

ช) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับ การศาสนา การศึกษา หรือสาธารณูปโภคประโยชน์เท่านั้น

ซ) ที่ดินประเภทศาสนสถาน ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับ การศาสนา การศึกษา หรือสาธารณูปโภคประโยชน์เท่านั้น

#### ข. มาตรการควบคุมอาคาร

มาตรการควบคุมอาคาร เป็นเครื่องมือในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาโท 2544 อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามเจตนารมณ์ โดยมาตรการนี้จะอาศัยอำนาจของ พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 13 ดังนี้

“ในกรณีที่เหมาะสมห้ามการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยน การใช้อาคารชใดใด หรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่รั่วมีกฎ กระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตาม มาตรา 8(10) ให้รัฐมนตรีโดย คำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี มีอำนาจ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออก กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ”

มาตรการควบคุมอาคารในเขตพัฒนาฯ แบ่งเป็นบริเวณ ๗ ดังนี้ (แผนที่ 6.8)

บริเวณที่ 1 หมายความว่าถึง พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดคลองสามเสน ทิศ ตะวันออกจดถนนเพชรราม 6 ทิศใต้จดทางรถไฟสายตะวันออก ทิศตะวันตกจดทางรถไฟสาย เหนือ ภายในบริเวณที่ 1 นี้ ห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารที่นักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาลาสถาน อาคารหรือสถานที่ทำการของ ราชการ ซึ่งมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร โดยวัดจากระดับถนน หรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุด ถึง ส่วนสูงสุดของอาคาร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2526)

บริเวณที่ 2 หมายความว่าถึง พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนนครไชยศรีและ คลองสามเสน ทิศตะวันออกจดซอยวัดมะกอก ถนนราชวิถีซอยเสนารักษ์ เส้นตรงจากจุดบรรจบ ที่ถนนโยธีกับซอยเสนารักษ์ผ่านถนนศรีอยุธยาข้ามทางรถไฟสายตะวันออก และซอยวิทยาลัยครู เพชรบุรี ทิศใต้จดถนนเพชรบุรี ทิศตะวันตกจดทางรถไฟสายตะวันออก ถนนเพชรราม 6 และ ทางรถไฟสายเหนือ ภายในบริเวณที่ 2 นี้ ห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่ อาคารที่นักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ซึ่ง มีใช้ห้องแถวหรือตึกแถว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาลาสถาน อาคารสาธารณะ อาคารหรือ สถานที่ทำการของทางราชการ ซึ่งมีความสูงไม่เกิน 20 เมตร (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2526)

เหตุผลของการควบคุมอาคารบริเวณที่ 1, 2 นี้ เป็นการควบคุมความสูง และการใช้อาคารบางประเภท รอบวังสวนจิตรลดา เพื่อถวายเป็นความอารักขา ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีไว้

บริเวณที่ 3 หมายความว่า บริเวณในระยะ 100 เมตร โดยรอบ ศาลากลาง และสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า อันได้แก่ วัดไผ่ตัน วัดอภัยทายาราม วัดทัศนารุณสุนทรการาม วัดพระยาหยั่ง วัดตีสงสาราม มัสยิดดารุ้ละมาน มัสยิดชูสกุลมุตตากัน มัสยิดญามิอีลค็อยริยะย์ มัสยิดนิยะมาตุ้ลอิสลาม และพระที่นั่งต่าง ๆ ในบริเวณโรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า ภายในบริเวณที่ 3 นี้ ห้ามก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารเพื่อการอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรม ประเภทห้องแถว หรือตึกแถว อาคารขนาดใหญ่ (ได้แก่ อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมเกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป และมีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรืออาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมเกินกว่า 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป) โรงแรม สถานีบริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง หรือก๊าซ สถานบริการ โรงงาน คลังสินค้า คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง คลังวัตถุระเบิด ที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ฟาร์ม เป็ด ไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญ และอาคารที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่เกิน 2 ขึ้นไป

เหตุผล การควบคุมอาคารบริเวณนี้ เพื่อการรักษาขนบธรรมเนียมประเพณี ศิลปกรรม อันดีงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสภาพแวดล้อม และศิลปะสถาปัตยกรรม ตลอดจนทัศนียภาพของภูมิทัศน์ชุมชน บริเวณวัด ศาลากลาง และโบราณสถาน

บริเวณที่ 4 ห้ามปลูกสร้างอาคารดังต่อไปนี้ในบริเวณโดยรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ดังนี้ คือ อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร ภายในรัศมี 200 เมตร และอาคารที่มีความสูงเกิน 24 เมตร ภายในรัศมีเกิน 200 เมตร แต่ไม่เกิน 300 เมตรจากจุดศูนย์กลางอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

เหตุผล เพื่อป้องกันการบดบังความสง่างามของอนุสาวรีย์ และสภาพแวดล้อมบริเวณอนุสาวรีย์ อันเนื่องมาจากอาคารสูง (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2522)

บริเวณที่ 5 หมายความว่าถึง บริเวณที่กำหนดไว้ในแผนที่ควบคุมอาคารเขตินญาไท ห้ามปลูกสร้างอาคารประเภทตึกแถว ห้องแถว และอาคารที่ไม่มีที่จอดรถ ส่วนอาคารที่สามารถปลูกสร้างได้บริเวณนี้ จะต้องเป็นอาคารที่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ ไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของที่ว่าง ให้จัดเป็นพื้นที่สีเขียวสำหรับปลูกต้นไม้

2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ให้มีระยะร่นโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร

3) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร หรืออาคารที่มีความสูงต่างระดับกัน และอยู่ติดเป็นหลังเดียวกันกับอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร ให้มีระยะร่นโดยรอบอาคารตามสูตร

$$r = 2 + s/5$$

$r$  = ระยะร่นโดยรอบอาคารจากแนวเขตที่ดินทุกด้านเป็นเมตร

$$2 = 2.00 \text{ เมตร}$$

$s$  = ความสูงของอาคารเป็นเมตร โดยวัดจากระดับถนน หรือขอบทางเท้าถึงจุดสูงสุดของอาคาร

ในกรณีที่อาคารปลูกสร้างหลังเดียว หรือหลายหลังในบริเวณเดียวกัน แต่มีความสูงของอาคารต่างระดับกัน ให้คำนวณระยะร่นโดยรอบอาคารแต่ละด้านตามความสูงของอาคารแต่ละส่วนตามสูตรข้างต้น (กรุงเทพมหานคร 2529)

4) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นรวมกันต่อพื้นที่ดินจะต้องไม่เกิน 6 เหตุผล เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคาร บรรเทาปัญหาการจราจร การถ่ายเทของอากาศ การรักษาสภาพแวดล้อม และทัศนียภาพของภูมิทัศน์ชุมชน

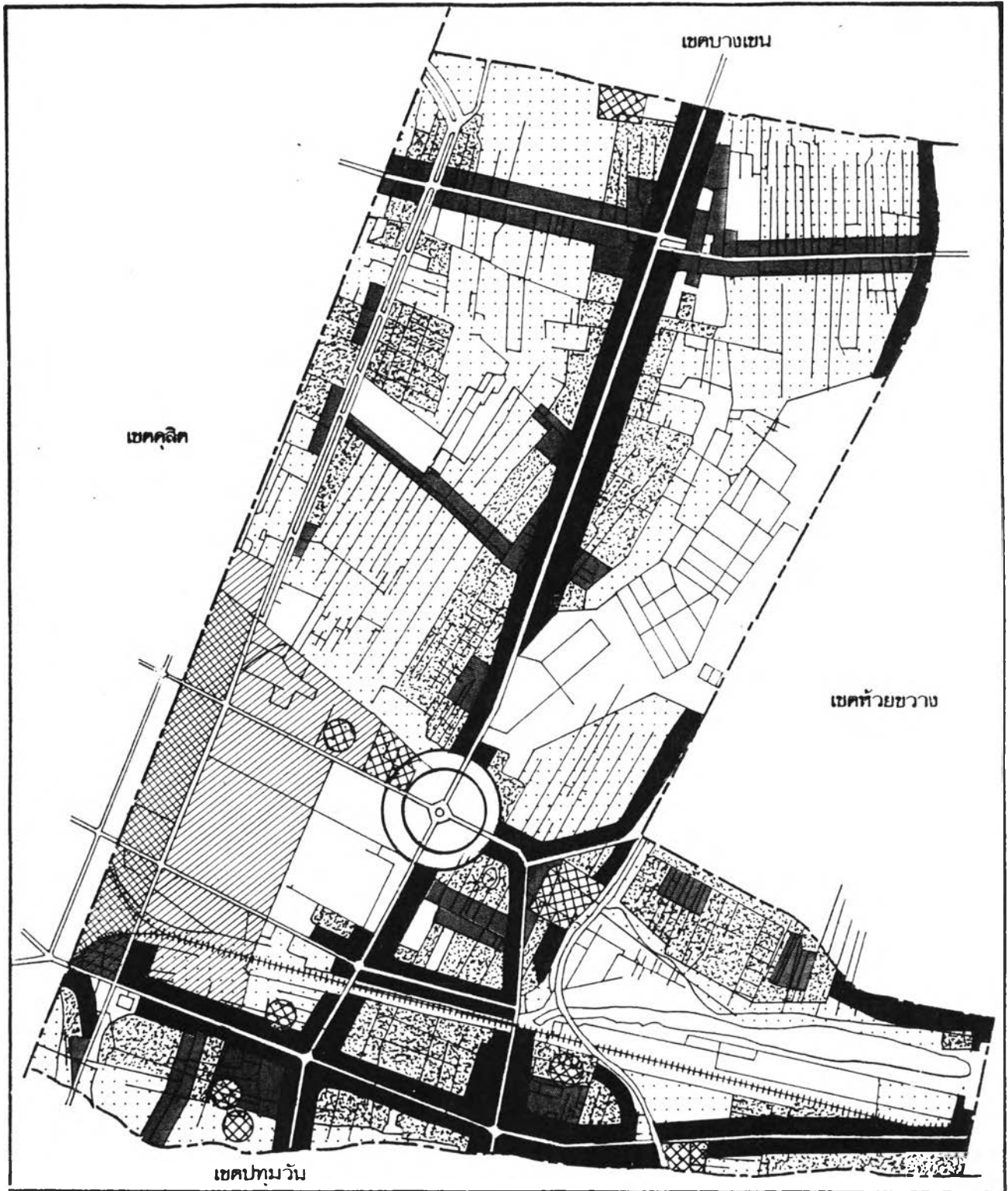
บริเวณที่ 6 ให้มีการควบคุมอาคารเช่นเดียวกับบริเวณที่ 5 แต่ให้อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน จะต้องไม่เกิน 4

บริเวณที่ 7 ห้ามปลูกสร้าง หรือตัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารที่เป็นตึกเดี่ยว ตึกแถวหรือปลูกสร้างติดต่อกันไม่เกิน 10 คูหา หรือ 40 เมตร ระยะเว้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร และให้อาคารทุกประเภทในบริเวณนี้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 80 ของแปลงที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น หรือ 20 เมตร และระยะร่นทุกด้าน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร ในกรณีของอาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร ไม่น้อยกว่ากว่า 3 เมตร ในกรณีของอาคารสูง เกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร

บริเวณที่ 8 ห้ามปลูกสร้าง หรือตัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารที่หนักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารแถวอยู่อาศัย (ตามประกาศกรุงเทพมหานคร 27 มิถุนายน 2522 เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตปลูกสร้างอาคารแถวอยู่อาศัย และให้อาคารทุกประเภทในบริเวณนี้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 70 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 3 ความสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือ 12 เมตร และระยะร่นทุกด้านไม่น้อยกว่า 2 เมตร

เหตุผลเพื่อควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นระเบียบ และป้องกันปัญหาการรบกวนจากการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่อาจก่อปัญหาให้กับที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้ เช่นมลภาวะจากอุตสาหกรรม การขาดความเป็นส่วนตัว (privacy)

ในกรณีที่มีมาตรการควบคุมอาคารได้ ชัด หรือ แย้งกัน หรือกับมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน ให้ถือตามมาตรการที่กำหนด ความสูง อัตราร้อยละของอาคารปกคลุมดิน อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอื่น ๆ ฯลฯ ไว้ต่ำสุด ยกเว้นเรื่องระยะร่นของอาคาร และที่เว้นว่าง ให้ถือตามมาตรการที่กำหนดไว้สูงสุด



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน 1:500</p>	<p>แสดง บริเวณที่ควบคุมอาคารในเขตพญาไท</p>	<p>แผนที่ 6.8</p>																
<p>ที่มา</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>บริเวณที่ 1</td> <td></td> <td>บริเวณที่ 5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>บริเวณที่ 2</td> <td></td> <td>บริเวณที่ 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>บริเวณที่ 3</td> <td></td> <td>บริเวณที่ 7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>บริเวณที่ 4</td> <td></td> <td>บริเวณที่ 8</td> </tr> </table>		บริเวณที่ 1		บริเวณที่ 5		บริเวณที่ 2		บริเวณที่ 6		บริเวณที่ 3		บริเวณที่ 7		บริเวณที่ 4		บริเวณที่ 8	<p>ทิศเหนือ</p>
	บริเวณที่ 1		บริเวณที่ 5															
	บริเวณที่ 2		บริเวณที่ 6															
	บริเวณที่ 3		บริเวณที่ 7															
	บริเวณที่ 4		บริเวณที่ 8															



ตารางที่ 6.6 แสดงการกำหนดขนาดของอาคารแต่ละบริเวณควบคุมอาคาร

บริเวณควบคุม อาคาร	อัตราร้อยละของพื้นที่ อาคารปกคลุมดิน (ไม่เกิน)	ระยะร่นของ อาคาร (ไม่น้อยกว่า)	อัตราส่วนของพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (ไม่เกิน)	ความสูงอาคาร (ไม่เกิน)
1	-	-	-	12
2	-	-	-	20
3	-	-	2	12
4	-	-	-	-
4.1	-	-	-	16
4.2	-	-	-	24
5	70	ตามสูตร**	6	-
6	70	ตามสูตร*	4	-
7	80	2.00	4	-
8	70	2.00	2	12

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

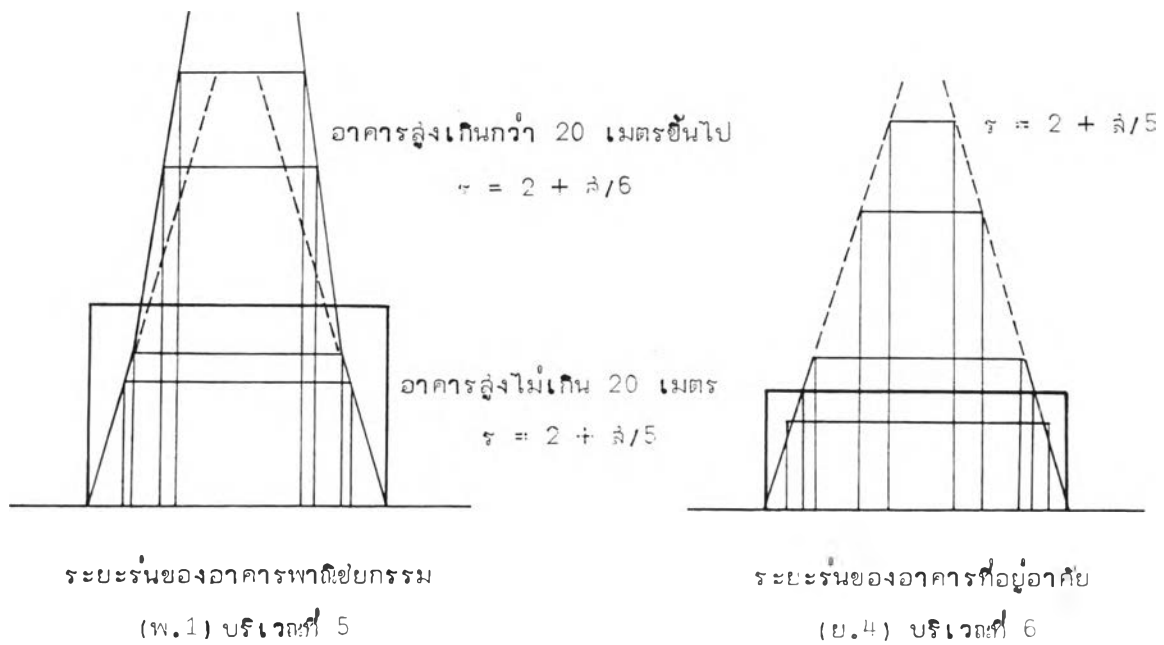
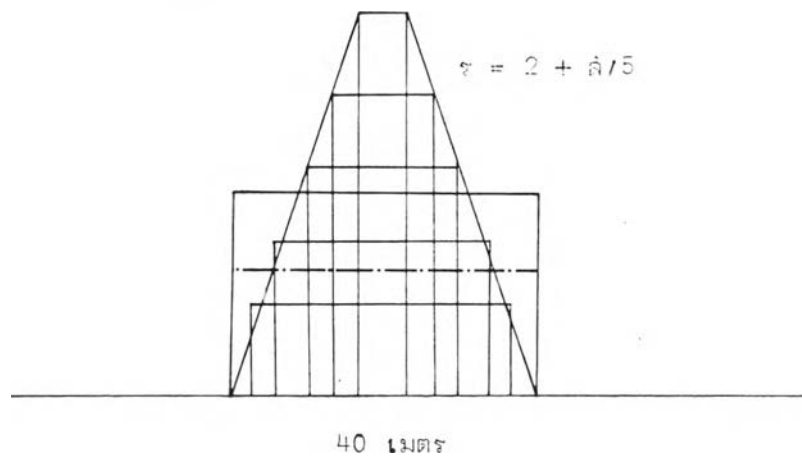
กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

\* สูตร  $r = 2 + s/5$

\*\* สูตร  $r = 2 + s/5$  กรณีอาคารสูงไม่เกิน 20 เมตร

$r = 2 + s/6$  กรณีอาคารสูงเกิน 20 เมตรขึ้นไป

แผนภูมิที่ 6.3 แสดง ระยะรันของอาคาร (Set Back)



## สรุปและเสนอแนะ

### ก. บทสรุป

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพัฒนาโท เริ่มจากแนวความคิดการขยายตัวของเมือง รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองขนาดใหญ่ระดับมหานครเป็นแนวในการศึกษาการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจสังคม และประชากร ที่มีอิทธิพลต่อเขตพัฒนาโท ซึ่งชี้ให้เห็นถึงบทบาทของเขตพัฒนาโท และจากการศึกษาสภาพทั่วไปของเขตพัฒนาโท ทำให้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ เมื่อนำมาพิจารณาประกอบนโยบายและแผนงานของรัฐที่จะพัฒนากรุงเทพมหานคร สามารถกำหนดเป็นวัตถุประสงค์ หรือเป็นกรอบในการวางแผนทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาโท พ.ศ.2544 และจากการศึกษาสภาพทั่วไปดังกล่าว ยังทำให้ทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ในอนาคต ซึ่งนำไปสู่การคาดประมาณประชากร และพื้นที่ที่ต้องการไว้รองรับกิจกรรมต่าง ๆ ที่จะตามมาในปีเป้าหมาย อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การวางแผนทางการใช้ที่ดินโดยการกำหนดพื้นที่ที่ต้องการในปีเป้าหมาย ลงในบริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมตามประเภทกิจกรรมหลัก 4 ประเภทได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1) พาณิชยกรรม (พ.2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4) และที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) บริเวณที่ศักยภาพเหมาะสมกับประเภทกิจกรรมต่าง ๆ นี้ได้มาจากการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ด้วยวิธี Potential Surface Analysis (PSA.) โดยมีปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ถึง 22 ปัจจัย และการเสนอทางเลือกการใช้ที่ดิน 3 ทางเลือก ใช้แนวความคิดรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองขนาดใหญ่ 3 แนวความคิด ได้แก่ Center Concept Corridor Concept และ Dispersion Concept จากการประเมินผลทางเลือก ปรากฏว่า ทางเลือกที่ 2 คือ Corridor Concept ได้รับเลือกเป็นแนวความคิดหลักในการเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาโท พ.ศ. 2544 และเพื่อให้แนวทางการใช้ที่ดินดังกล่าว เกิดผลในทางปฏิบัติจึงได้เสนอมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน และมาตรการควบคุมอาคารควบคู่กัน ตลอดจนการตัดถนนซอยเชื่อมกันอย่างเป็นระบบด้วย

ช. ผลจากการศึกษา

จากการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพัฒนาไท ทำให้ได้ทราบถึง

1. รูปแบบการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร เป็นไปทั้งในแนวราบ (Horizontal) และแนวตั้ง (Vertical)
  2. บทบาทของเขตพัฒนาไทในระดับภาคกรุงเทพมหานคร
    - ก) ทำเลที่ตั้งของเขตมีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งงาน ย่านการค้าและบริการ และเป็นศูนย์กลางการคมนาคมภายในเมือง
    - ข) เป็นเขตเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มขยายตัวได้อีกมาก
    - ค) ราคาที่ดินไม่สูงมากเหมือนเขตบางรักและเขตปทุมวัน
    - ง) ประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งจำนวนและความหนาแน่นต่อพื้นที่
    - จ) การใช้ที่ดินประเภทหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและสถาบันราชการ
3. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
  - ก) จำนวนประชากรเพิ่ม
  - ข) การขยายตัวทางเศรษฐกิจ
  - ค) ราคาที่ดิน
  - ง) การคมนาคมขนส่ง
4. ปัญหาของเขตพัฒนาไท
  - ก) ปัญหาการใช้ที่ดิน
    - 1) ขาดการจัดระเบียบ
    - 2) ความขัดแย้งระหว่างประเภทอาคาร
    - 3) ความขัดแย้งระหว่างกิจกรรมการใช้ที่ดิน
    - 4) ความไม่สมดุลระหว่างพื้นที่พักอาศัยกับพาณิชยกรรม

- 5) การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า
  - 6) เกิดแหล่งเสื่อมโทรมทั้งย่านธุรกิจเดิมและชุมชนแออัด
- ข) ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง
- 1) โครงข่ายการคมนาคมไม่เป็นระบบ ขาดการเชื่อมโยง
  - 2) การใช้ถนนผิดหน้าที่ (Function)
  - 3) ระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ
- ค) ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม
- 1) น้ำท่วมเนื่องการระบายน้ำขาดประสิทธิภาพ และพื้นที่มีการทรุดตัว
  - 2) อากาศเสีย และเสียงดังเกินมาตรฐาน
  - 3) การบดบังทัศนียภาพ
  - 4) การขาดแคลนที่โล่ง และสถานพักผ่อนหย่อนใจ
5. พื้นที่ที่ต้องการไว้รองรับกิจกรรมหลักในปีเป้าหมาย
- ก) พาณิชยกรรม 1,805 ไร่
  - ข) ที่อยู่อาศัย 4,595 ไร่
    - 1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น 3,467 ไร่
    - 2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง 1,128 ไร่
6. ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา
- ก) ศักยภาพพื้นที่รวม
  - ข) ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภท
    - 1) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1)
    - 2) พาณิชยกรรม (พ.2)
    - 3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)
    - 4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)

7. แนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาโท พ.ศ. 2544

- ก) กำหนดการใช้ที่ดิน แบ่งเป็น 9 ประเภท ได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ที่อยู่อาศัยหนาแน่น สถาบันราชการ ราชการูปโภค-สาธารณูปการ ศาสนสถาน สถานพักผ่อนหย่อนใจ สถานศึกษา
- ข) เชื่อมโยงโครงข่ายถนนให้เป็นระบบ โดยเชื่อมถนนซอยต่าง ๆ
- ค) เสนอมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร โดยควบคุมการใช้ที่ดินทั้ง 9 ประเภท เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมนั้นโดยเฉพาะ และการควบคุมอาคารเพื่อเป็นการสนับสนุนมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

8. ผลที่ได้รับเนื่องจากการใช้ที่ดินตามแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาโท 2544

- ก) ทำให้การใช้ที่ดินในเขตพัฒนาโทเป็นระเบียบและเหมาะสมกับศักยภาพพื้นที่สามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ข) ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดิน สอดคล้องกับระบบการคมนาคมขนส่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- ค) ทำให้สามารถใช้ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า
- ง) บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด โดยการรักษาน้ำที่การสัญจร (Movement Function) ของถนนสายหลักเอาไว้ โดยการควบคุมการใช้ที่ดินทั้งสองข้างถนน
- จ) ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้สามารถเชื่อมโยงกัน และระบายการจราจรจากถนนสายหนึ่งไปยังอีกสายหนึ่งได้โดยสะดวก สอดคล้องกับระบบทางด่วนและรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในอนาคต ทำให้มีพื้นที่ผิวการจราจรเพิ่มขึ้นเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานของถนนในเมือง
- ฉ) รักษาสภาพแวดล้อม ไม่ให้เสียไปเมื่อมีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นมากขึ้น โดยกำหนดให้
- 1) เพิ่มพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ
  - 2) กำหนดให้อาคารมีพื้นที่ว่าง และระยะร่นของอาคาร เพื่อให้อาคารมีการถ่ายเทได้สะดวก และรักษาทัศนียภาพที่สวยงามของชุมชนไว้

ค. ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีการศึกษาเพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะเพื่อกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ เพิ่มขึ้น จากแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้เสนอไว้ เช่น กำหนดประเภท ชนิด ขนาด จำนวน และลักษณะของอาคารที่ชำรุด ทรุดโทรม หรืออยู่ในสภาพอันน่ารังเกียจซึ่งสมควรถูกล้างหรือกำหนดขนาดและแปลงที่ดินที่จะให้ปลูกสร้างอาคารได้ การเผื่อพื้นที่ทางเท้า (Pedestrian walkway) เป็นต้น
2. ควรมีการศึกษาเพื่อวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินที่กำหนดไว้ เช่น ระบบระบายน้ำสาธารณะ โรงเรียน และอื่น ๆ
3. ควรมีการออกแบบวางผังชุมชน (Urban Design) ในบริเวณที่ต้องการรักษาทัศนียภาพและส่งเสริมความสวยงาม และสง่างามของภูมิทัศน์ชุมชนโดยเฉพาะ โดยอาจจะมีการกำหนด อุปกรณ์การก่อสร้าง รูปลักษณะอาคาร เป็นต้น
4. ควรมีการจัดลำดับและประสานการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในบริเวณต่าง ๆ ตามลำดับความสำคัญ