

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่

4.1. สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางในการพัฒนา

4.1.1. ด้านการใช้ที่ดินและการใช้อาคาร

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่สีแดง เพื่อการพาณิชย์กรรม (ตามผังเมืองรวมฉบับ ปี 2547) โดยมีข้อห้ามคือสถานบริการเพื่อความบันเทิง แต่ยังมีกิจกรรมรูปแบบต้องห้ามอยู่ในพื้นที่ โดยเฉพาะ บริเวณกลุ่มอาคารพาณิชย์บางกอกบাজার ซึ่งนอกจากจะใช้งานอาคารผิดประเภทแล้ว กิจกรรมดังกล่าวก็ไม่ได้เป็นที่นิยม หรือมีผู้ใช้บริการคึกคักนัก เพราะไม่มีกิจกรรมกลางคืนโดยรอบพื้นที่

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาการใช้ที่ดินและการใช้อาคาร

- ก. ปรับการใช้อาคาร โดยนำกิจการต้องห้ามออกจากพื้นที่ และเพิ่มกิจกรรมด้านธุรกิจ การค้าและสนทนาการ โดยเฉพาะอาคารริมน้ำและอาคารริมถนนใหญ่
- ข. เปิดอาคารด้านใน สามารถเข้าถึงได้ง่ายขึ้นและเพิ่มกิจกรรมด้านการค้าเข้าไป เพื่อแก้ปัญหาพื้นที่ขาดการดูแลและสะสมขยะ และเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน
- ค. สร้างอาคารใหม่ที่คุ้มค่าทางธุรกิจมากที่สุด และมีรูปแบบทันสมัยและเหมาะสมกับพื้นที่

4.1.2. การขาดความต่อเนื่องของระบบทางเท้า

พื้นที่ทำเรือประจูน้ำและพื้นที่ต่อเนื่อง นอกจากจะมีความสำคัญในฐานะที่เป็นย่านการค้าแล้ว ด้านการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนก็สำคัญ โดยเฉพาะโครงข่ายทางเท้าที่เชื่อมระหว่างท่าเรือประจูน้ำกับป้ายรถประจำทางหรือจุดเปลี่ยนถ่ายการขนส่งอื่น ๆ กลับขาดความต่อเนื่อง ไม่สะดวก รวมถึงไม่มีทางข้ามถนนรองรับอย่างเพียงพอ บางจุดที่มีคนข้ามถนนมากแต่ไม่มีทางสำหรับข้าม ดังนั้นการจัดระบบทางเท้า ให้มีขนาดความกว้างเหมาะสมกับปริมาณผู้ใช้ และการเปิดพื้นที่เพื่อให้สามารถเชื่อม (linkage) ระหว่างท่าเรือและป้ายรถประจำทางหลัก (big C) ได้สะดวกยิ่งขึ้น รวมถึงการเชื่อมกันระหว่างอาคารกลุ่มที่มีกิจกรรมเกี่ยวเนื่องกัน เพื่อเชื่อมต่อกิจกรรมและสร้างทางเลือกในการเดินเท้า ตามแนวความคิด The new urbanism และเมืองน่าอยู่ มีจุดประสงค์ที่สำคัญเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับเมือง โดยให้ความสำคัญกับพื้นที่สาธารณะ (Public Space) การเพิ่มความหนาแน่นและความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Mixed-use) ภายในเมือง ในขณะเดียวกันก็สามารถจัดสรรพื้นที่บางส่วนเพื่อเป็นสถานที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจของคนในชุมชน ทางสาธารณะริมน้ำ เป็นต้น ดังนั้นแนวทางเสนอแนะในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว คือ

- ง. การขยายและปรับปรุงทางเท้าเชื่อมระหว่างท่าเรือประตูน้ำกับป้ายรถประจำทางหน้า BigC
- จ. สร้างเส้นทางเท้าใหม่ในการเชื่อมโดยการเปิดพื้นที่ริมน้ำให้สามารถเดินต่อเนื่องได้ในระดับเดียวกัน และทำการรื้อถอนอาคารพาณิชย์เดิมและทำการออกแบบก่อสร้างใหม่ (redevelopment) ให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเพียงพอกับความต้องการ โดยใช้พื้นที่อาคารชั้น 1 เป็นพื้นที่รองรับการกระจายเส้นทางเท้าและจัดการระบบการค้าภายในเพื่อให้พื้นที่มีมูลค่ามากที่สุด
- ฉ. พัฒนาระบบทางเท้าภายในให้มีทัศนียภาพสวยงามและน่าสายตา โดยบริเวณที่ทำการสร้างแนวนำสายตาใหม่คือ ซอยบางกอกบาศาร์ (เชื่อมถนนราชดำริ - ซิดลม) และซอยเพชรบุรี 30 (เชื่อมถนนเพชรบุรี - ซอยบางกอกบาศาร์) โดยทำการปลูกต้นไม้ และปรับปรุงรูปแบบทางเท้าให้ชัดเจน
- ช. สร้างระบบทางเดินเท้าให้เชื่อมถึงกันโดยสะดวกและปลอดภัย โดยเฉพาะบริเวณทางข้ามและจุดตัดของถนนต่างๆ สร้างทางลอดใต้ดินบริเวณแยกประตูน้ำ เชื่อมอาคารศูนย์กลางท่าเรือประตูน้ำ (โครงการวิจัย)
- ซ. เปิดพื้นที่โล่งสาธารณะให้ต่อเนื่องกับลานหน้า Central World Plaza เพื่อสร้างโครงข่ายทางเท้าหลักและสร้างทัศนียภาพที่สวยงามแก่ถนนราชดำริ
- ณ. จัดการหาเบาะนั่งลอย ไม้ให้เป็นอุปสรรคในการเดินเท้า โดยจัดให้ชายริมทางเท้าที่พัฒนาใหม่หลังกลุ่มอาคารพาณิชย์ บางกอกบาศาร์ กลายเป็นชอยละลายทรัพย์ สร้างรายได้และแก้ปัญหาการรुक้าทางเท้า

4.1.3. การใช้พื้นที่ริมน้ำ

เนื่องจากคลองแสนแสบเป็นคลองที่มีความกว้างไม่มากนัก ประกอบกับน้ำในคลองเป็นน้ำเน่า อาคารส่วนใหญ่จึงหันหลังเข้าหาคลอง ทำให้คลองแสนแสบมีศักยภาพด้านมุมมองน้อยมาก นอกจากนี้ อาคารริมคลองส่วนใหญ่สร้างติดคลองโดยไม่เว้นระยะห่างระหว่างคลองกับอาคาร หรือมีการกันรั้วไม่ให้คนผ่านได้ ทำให้การเชื่อมระหว่างริมคลองและพื้นที่ภายในบล็อกไม่ต่อเนื่อง

นอกจากนี้อาคารริมคลองส่วนใหญ่มีอายุมาก และมักจะตั้งอยู่ด้านหลัง (เมื่อเข้าจากถนน) ทำให้ที่ดินด้านติดคลองถูกละเลย กลายเป็นที่จอดรถหรือเก็บขยะ ส่วนตัวอาคารก็ยากที่จะทำกิจการค้าขาย ทำให้อาคารไม่มีการใช้งานเพื่อการพาณิชย์ ลดมูลค่าของพื้นที่

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาการใช้พื้นที่ริมน้ำ

- ญ. รื้อท่าเรือเก่าและสร้างอาคารพาณิชย์ใหม่ โดยใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับผู้โดยสารพักคอยและของสะดวกซื้อ โดยให้มีรูปลักษณะทันสมัย และออกแบบทางเชื่อมเพื่อให้เชื่อมกับอาคารเดิมรอบด้านได้ และสามารถเชื่อมกับอีกฝั่งคลองได้
- ฎ. ปรับปรุงการเข้าถึงท่าเรือและขยายส่วนเทียบเรือให้มีขนาดกว้างขึ้น เพื่อให้สามารถรองรับปริมาณผู้โดยสารในช่วงเวลาเร่งด่วนให้ขึ้นลงเรืออย่างปลอดภัยที่สุด
- ฏ. เปิดอาคารด้านใน สามารถเข้าถึงได้ง่ายขึ้นและเพิ่มกิจกรรมด้านการค้าเข้าไป เพื่อแก้ปัญหาพื้นที่ขาดการดูแลและสะสมขยะ และเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน
- ฐ. ปรับให้พื้นที่ริมน้ำเป็นพื้นที่สาธารณะ และสามารถเดินเชื่อมกันได้โดยสะดวกปลอดภัย

4.1.4. เอกลักษณะและความสวยงามของเมือง

อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ ถึงแม้จะมีรูปแบบไม่เหมือนกัน แต่ต่างแสดงถึงความทันสมัยเหมาะกับย่านการค้า แต่บางหลังที่เก่าแก่ทรุดโทรม หน้าตาอาคารที่ไม่ได้มีการออกแบบ ทำให้พื้นที่ลดเอกลักษณ์ลง รวมถึงการใช้ต้นไม้ที่ไม่เหมาะอาคารในเมืองไทย กับ

นอกจากนั้นสิ่งที่สำคัญอีกอย่างคือ ปัญหาหาบเร่ขายของ นอกจากจะเกิดความไม่สะดวกในการใช้ทางเท้า ยังสร้างให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่สวยงาม ไม่น่าเดิน

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาเอกลักษณ์และความสวยงามของเมือง

- ก. จัดระเบียบหาบเร่แผงลอยตามทางเท้า ที่กีดขวางการสัญจรและทำลายทัศนียภาพโดยการจัดพื้นที่สำหรับร้านค้าเหล่านี้ให้เป็นสัดส่วน สามารถค้าขายได้โดยไม่ต้องมีรอบเวลาในการเก็บแผง ต่อเนื่องจากการแก้ปัญหาเรื่องการเชื่อมต่อระบบทางเดินเท้า
- ข. ทำการปรับปรุงภูมิทัศน์และรูปลักษณะของอาคาร (ที่ไม่ได้ทุบ) ให้มีความทันสมัย เป็นเอกลักษณ์และเอกภาพ
- ค. ขยายระยะร่นหน้าอาคารใหม่ เพื่อให้ทางเท้ากว้างขึ้นและสร้างพื้นที่โล่งสาธารณะที่มีความสวยงามให้พื้นที่ ต่อเนื่องกัน
- ด. จัดระเบียบป้ายโฆษณาต่างๆรวมถึงพืชพรรณที่เหมาะสม ให้น่าสนใจแต่ไม่ทำลายทัศนียภาพของเมือง รวมถึงอุปกรณ์ถนนที่ทันสมัย เหมาะสมกับการใช้งานในพื้นที่
- ด. สิ่งก่อสร้างใหม่ต้องมีรูปลักษณะ ใช้วัสดุและสีสันทันสมัย ไม่ขัดกับอาคารรอบข้าง

4.2. แนวความคิดหลักในการพัฒนา

การปรับปรุงพื้นที่ท่าเรือประตูน้ำและพื้นที่ต่อเนื่องนี้ มีเป้าหมายเพื่อพัฒนาคุณภาพของลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ให้ดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อคุณภาพชีวิตคนในชุมชน ทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม ดังนั้นการกำหนดแนวความคิดในการออกแบบนี้ ต้องสามารถมองเห็นภาพการเปลี่ยนแปลงในด้านพัฒนาให้ดีขึ้น ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับพื้นที่ต่อเนื่อง ทั้งที่มีโครงการแล้ว ได้แก่ โครงการ The platinum ซึ่งปัจจุบันกำลังก่อสร้าง เป็นอาคารศูนย์การค้าขนาดใหญ่ รวมถึงสำนักงานและที่พักอาศัย และที่ว่างหลังหรือโรงภาพยนตร์เดิม บนถนนเพชรบุรี พบว่ามีแนวโน้มสูงในการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านการค้าใหญ่ ดังนั้นอาคารโดยรอบที่เสื่อมสภาพ ทรุดโทรม จึงควรทำการปรับปรุงด้วย เพื่อให้เกิดรายได้ และความสวยงามน่าดึงดูด ส่งเสริมให้การค้าคล่องขึ้น ดังนั้นแผนพัฒนาที่จะนำเสนอ จึงมี 2 ระดับคือ

- 4.2.1 ระดับพื้นที่ต่อเนื่อง โดยแสดงพื้นที่ที่มีโครงการก่อสร้างอยู่แล้ว และการเสนอแนวทางการพัฒนาเบื้องต้นในอนาคตสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง ดังนี้
 - พื้นที่ที่มีโครงการอยู่แล้วและกำลังดำเนินการก่อสร้าง ได้แก่ โครงการ The Platinum และโรงภาพยนตร์เพชรรามาเดิม
 - อาคารที่ควรปรับปรุงหน้าตาอาคาร และ/หรือปรับเปลี่ยนการใช้งาน ได้แก่ นารายณ์ภักษ์ ตึกแถวหัวมุมตะวันตกเฉียงเหนือของแยกประตูน้ำ และห้างบางกอกบาซาร์

- อาคารที่ควรรื้อและปลูกสร้างใหม่ (re-blocking) ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์ชอยบางกอกบาราชาวี
 - พื้นที่ล่าที่ควรพัฒนาเป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บริเวณกองปูน ช้าง central world plaza
- 4.2.2 ระดับพื้นที่ศึกษา โดยเสนอแนะแนวทางการพัฒนาโดยละเอียด

แนวความคิดหลักในการพัฒนา	เดินสะดวก ถึงตลอด ต่อรถง่าย ลดการใช้พลังงานและส่งเสริมเศรษฐกิจ
เป้าหมายสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ส่งเสริมการเดินเท้าและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ แทนการใช้พาหนะส่วนบุคคล - ยกกระดับคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่ ให้มีสวัสดิภาพและสะดวกสบาย - พัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรม ให้มีสภาพแวดล้อมใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการด้านเศรษฐกิจและสังคม - สร้างความสวยงามให้กับเมือง

ตารางที่ 4-1 แสดงแนวความคิดหลักและเป้าหมายในการพัฒนาพื้นที่ โดยสามารถสรุปมาตรการและรายละเอียดการพัฒนาดังนี้

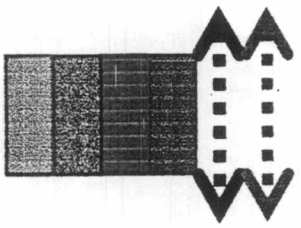
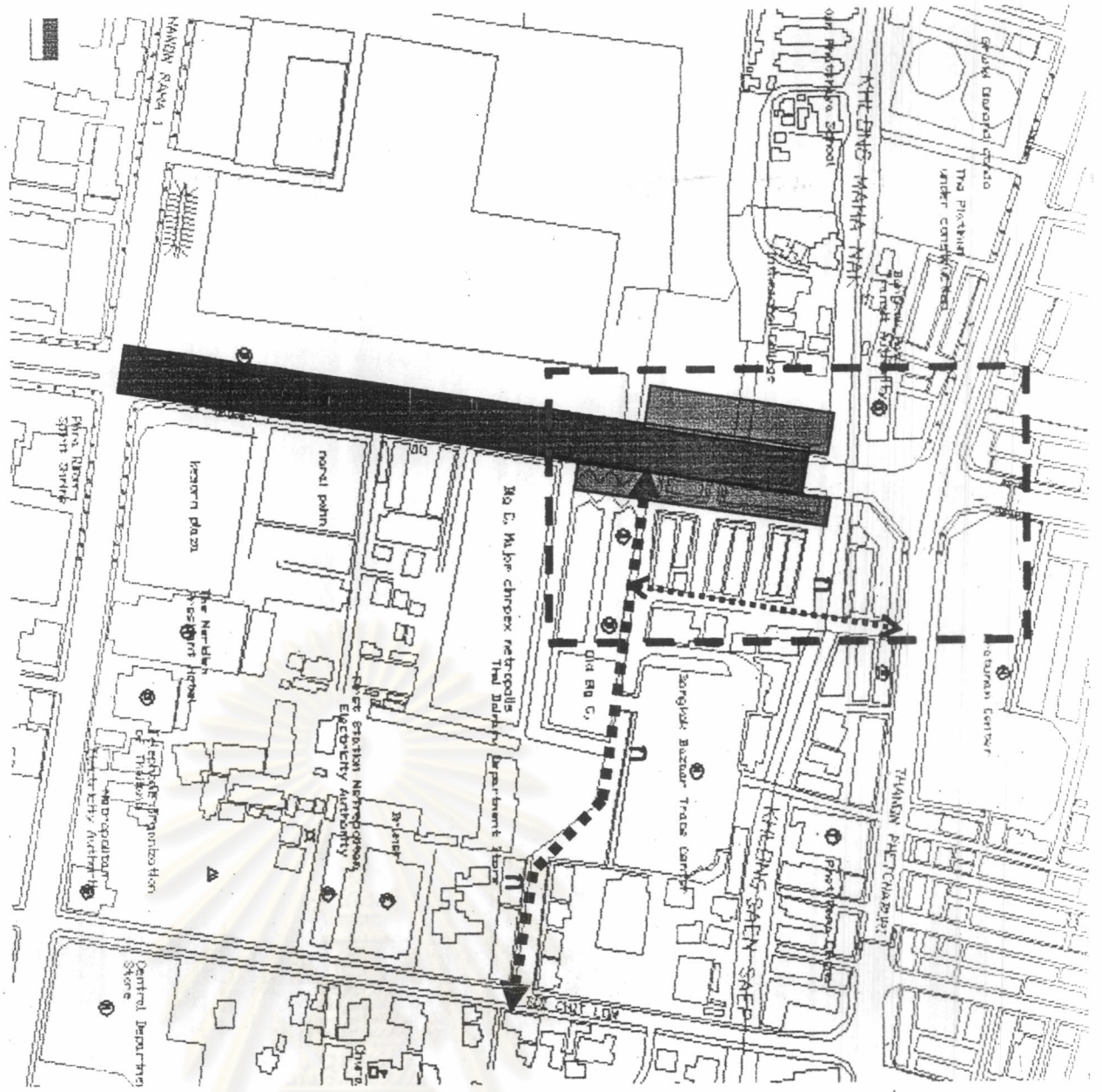
ประเด็นปัญหา (problems)	แนวทางการออกแบบ (Program design)	มาตรการการแก้ไข	รายละเอียดการออกแบบ (detail design)
การใช้ที่ดินและการใช้อาคาร	<p>รื้ออาคารหั่วมุกทิศตะวันออกเฉียงใต้ของแยกประตูน้ำ สร้างใหม่เป็นอาคารที่พักผู้โดยสารเร็ว</p> <p>Re-blocking กลุ่มอาคารพาณิชย์ชอยบางกอกบาราชาวี</p> <p>สร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ บริเวณที่ตั้งกองปูน</p> <p>ปรับปรุงอาคารชิตเซ็น เพื่อให้ใช้พื้นที่หน้าอาคารได้ประโยชน์มากขึ้น</p>	<p>ปรับการใช้อาคาร โดยการเจรจนากิจการต้องห้ามออกจากพื้นที่ และเพิ่มกิจกรรมด้านการค้าและสันนาการ โดยเฉพาะอาคารริมน้ำและอาคารริมถนนใหญ่</p> <p>เจรจาในส่วนอาคารที่ปรับปรุงหน้าตาและการใช้งาน โดยให้แรงจูงใจต่างๆ แก่เจ้าของอาคาร</p> <p>กำหนดให้อาคารที่สร้างใหม่ต้องมีพื้นที่จอดรถเท่าที่เพียงพอ เพื่อลดปริมาณรถ</p>	<p>รื้ออาคารเก่า สร้างอาคารใหม่ โดยให้ความสูงอาคารตามกฎหมายอาคาร ความสูงอาคาร ; ความกว้างถนน = 2:1) เพื่อให้ใช้พื้นที่คุ้มค่ามากที่สุด แต่ทั้งนี้ พิจารณาร่วมกับความเหมาะสมเมื่ออาคารอยู่ริมทางสาธารณะ (ถนนและคลอง)</p> <p>พื้นที่อาคารใหม่แต่ละหลัง ชั้นล่างต้องมีส่วนเปิดเพื่อให้สามารถเดินผ่านได้ โดยสะดวก และไม่รบกวนกิจการของอาคารนั้นๆ</p>

		<p>ส่วนบุคคลที่จะเข้ามาในพื้นที่ และกันไม่ให้เกิดการเดินเท้า</p> <p>ปะปนกับยานพาหนะ</p> <p>ส่งเสริมระบบขนส่งมวลชน</p> <p>กำหนดให้สิ่งก่อสร้างใหม่ต้องมีรูปลักษณะและสีสันทันสมัย และไม่ขัดกับอาคารรอบข้าง</p> <p>อาคารที่สร้างหรือปรับปรุงใหม่ต้องมีระยะร่นจากถนนใหญ่ไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยใช้แรงงูจทางภาษี</p> <p>อาคารริมน้ำต้องเว้นพื้นที่ว่างรอบอาคารไม่น้อยกว่า 6.0 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกกรณีเกิดเพลิงไหม้</p>	<p>หรืออาคารริมน้ำห้วงมุม</p> <p>ตะวันออกเฉียงใต้ โดยเพิ่มการใช้งานบริเวณชั้นล่างเป็นที่พักผู้โดยสารเรือ ร้านสะดวกซื้อและศูนย์อาหาร</p> <p>สร้างอาคารใหม่ที่ขอยบางกอบาซาร์ โดยใช้พื้นที่อาคารชั้นล่างเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางเท้า</p>
<p>การขาดความต่อเนื่องของระบบทางเท้า</p>	<p>กำหนดให้ย้ายแผงลอยทุกประเภทออกจากทางเท้าริมถนนราชดำริ และผู้ค้าที่ยังต้องการขายในย่านเดิมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับโดยต้องให้รูปแบบแผงลอยที่กำหนด และต้องแฉงในที่ที่กำหนด</p> <p>สร้างเส้นทางในการข้ามถนนบริเวณแยกประตูน้ำโดยที่ไม่ไปกีดขวางยานพาหนะ และสร้างความปลอดภัยแก่ผู้ใช้งาน</p> <p>สร้างทางเดินลอยฟ้า (skyway) เชื่อมระหว่างอาคารต่างๆ เพื่อให้สะดวกต่อการเดิน</p> <p>โครงสร้างของ skyway ต้อง</p>	<p>กำหนดให้อาคารที่สร้างหรือปรับปรุงใหม่เตรียมพื้นที่เพื่อใช้ในการเชื่อมต่อระหว่างอาคาร</p> <p>เจรจาให้เอกชนหรือเจ้าของอาคารฝั่งตะวันตกเฉียงใต้ และตะวันออกเฉียงใต้ของแยกประตูน้ำ เพิ่มระยะร่น โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นปากทางตลอดได้สะพาน</p> <p>สร้างเส้นทางเท้าใหม่โดยเปิดพื้นที่ริมน้ำ</p> <p>อาคารที่สร้างใหม่ต้องมีการวางแผนให้เตรียมจุดเชื่อม skyway ไว้</p>	<p>สร้างทางลอดได้สะพานบริเวณแยกประตูน้ำ เชื่อมอาคารที่พักผู้โดยสารดับตลาดนายเลิศ สามารถมองเห็นทางขึ้นลงอย่างสะดวก</p> <p>สร้างทางเดินลอยฟ้า (skyway) เชื่อมสองฝั่งท่าเรือ โดยบางส่วนเป็นแต่ทางเดิน บางส่วนเป็น platform ที่มีกิจกรรมการค้าได้</p> <p>สร้างทางเดินลอยฟ้า (skyway) platform เชื่อมอาคารที่พักผู้โดยสารเรือ กับอาคารปรับปรุงขอยบางกอบาซาร์</p> <p>สร้างทางเดินลอยฟ้า (skyway) เชื่อมระหว่างท่าเรือและอาคารชิตินตอจนไปถึง</p>

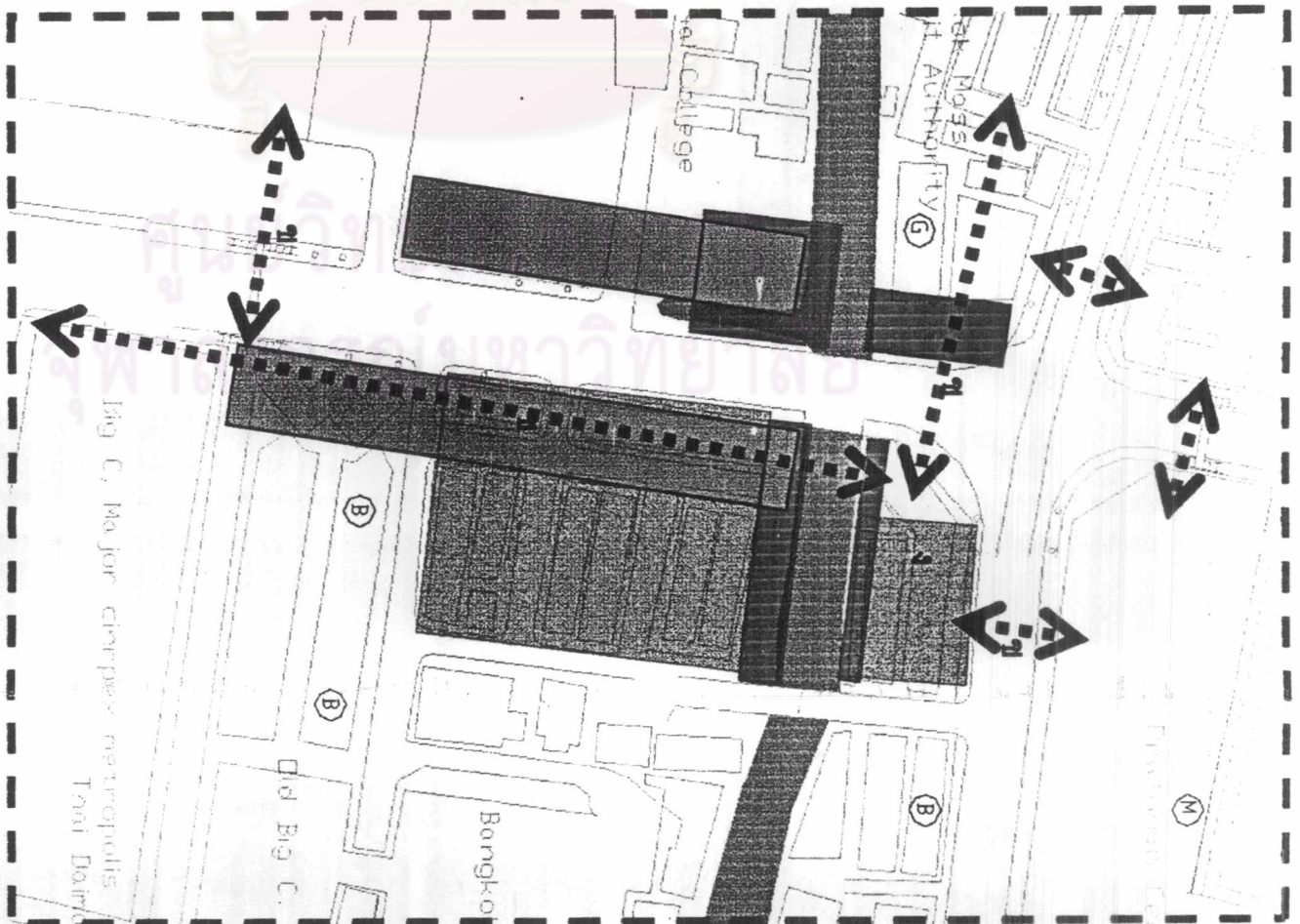
	<p>ทันสมัย แข็งแรง และน้ำหนักเบา</p> <p>พัฒนาระบบทางเท้าภายในให้เดินได้อย่างสะดวกและมีทัศนียภาพสวยงาม น่าสายตา</p> <p>ปรับปรุงทางเท้าภายนอกอาคาร</p>		<p>central world plaza โดยปรับปรุงจากสะพานลอยคนข้ามเดิม</p> <p>โดยขยายทางเท้าหลังตั้งแต่ท่าเรือประตูน้ำจนถึงป้ายรถประจำทางหน้า BigC</p> <p>บริเวณที่สร้างแนวหน้าสายตาใหม่คือ รอยบางกอกบาซาร์ (เชื่อมราชดำริกับชิดลม)</p> <p>รอยเพชรบุรี 30 เชื้อถนนเพชรบุรีกับรอยบางกอกบาซ่า</p> <p>ปลูกต้นไม้ (กำหนดให้เป็นต้นไม้เปิด) สร้างหลังคาคลุมปรับปรุงรูปแบบทางเท้าให้ชัดเจน ไม่ให้รบกวนคนเดินเท้าปะปนกัน</p> <p>เพิ่มกิจกรรมการค้าใหม่ (ราชดำริกับชิดลม) และเพิ่มกิจกรรมการค้าหาบเร่แผงลอยโดยต้องทำตามข้อตกลง</p>
ปรับปรุงพื้นที่ริมน้ำ	ปรับปรุงพื้นที่ริมน้ำบริเวณรอบสะพานเฉลิมโลก	เจรจาเวนคืนอาคารเสื่อมสภาพ และดึงเอกชนร่วมหางประมาณในการก่อสร้างอาคารริมน้ำใหม่ (อาคารผู้โดยสารเรือและอาคารพาณิชย์รอยบางกอกบาซาร์)	<p>เปิดพื้นที่ริมน้ำ โดยเฉพาะบริเวณท่าเรือกับที่ดินริมคลองเพื่อให้สะดวกต่อการเข้าถึง</p> <p>เปลี่ยนรูปแบบท่าเทียบเรือแบบพื้นแข็งเป็นแบบโป๊ะและใช้ทางลาด เพื่อรองรับระดับน้ำขึ้นลงที่ต่างกัน</p> <p>พื้นที่ริมน้ำเปลี่ยนวัสดุจากไม้หรือเหล็กเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อความมั่นคงแข็งแรง</p> <p>พื้นที่ริมน้ำใช้เป็นที่วางระดับ</p>

			<p>ชุมชน ใช้ในการรื้อเรือ นั้งเล่น และกิจกรรมเล็กน้อย เพื่อสร้างมูลค่าให้พื้นที่ริมน้ำ</p> <p>สร้างความต่อเนื่องให้ทางเดินริมน้ำให้ไกลที่สุดเพื่อให้เกิดเป็นพื้นที่ริมน้ำสาธารณะและมีการใช้งานมากขึ้น</p> <p>สร้างร่วมเงา ลดความแข็งแรงแรงของพื้นที่ริมน้ำโดยต้นไม้และหลังคารูปแบบร่วมสมัย เพื่อเสริมภาพลักษณ์ของพื้นที่</p> <p>มีการแบ่งสัดส่วนชัดเจน สำหรับพื้นที่ริมน้ำที่ต้องผ่านย่านที่อยู่อาศัย ไม่ให้รบกวนกัน</p>
เอกลักษณ์และความงามของเมือง	<p>ขยายขนาดทางเท้าหน้าอาคารเพื่อให้เกิดความน่าเกรงขามแก่ถนนราชดำริ</p> <p>ปรับปรุงหน้าตาอาคาร</p> <p>จัดการหาแร่แฝงลอยและการรื้อล้างทางเท้า</p> <p>จัดระเบียบป้ายโฆษณา</p>	<p>กำหนดระยะร่นอาคารจากทางสาธารณะให้กว้างขึ้นโดยใช้แรงจูงใจทางธุรกิจและภาษีกับเจ้าของอาคาร</p> <p>กำหนดรูปแบบอุปกรณ์ประดับถนนและพืชพรรณ</p>	<p>นารายณ์กัณฑ์ ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารใหม่ พร้อมเพิ่มเนื้อที่ระยะร่น</p> <p>กำหนดให้ริมถนนปลูกไม้ยืนต้น ให้ร่วมเงา ได้แก่ ต้นตีนเป็ด เพื่อความสวยงาม</p> <p>ย้ายหาแร่แฝงลอยออกจากทางเท้าริมถนนไปที่ซอย บางกอกบazaar หลังการปรับปรุงเพื่อให้เกิดเป็น walking street ที่มีการไหลเวียนของเงินในพื้นที่</p>

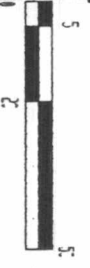
ตารางที่ 4-2 แสดงมาตรการแก้ปัญหาและรายละเอียดการออกแบบ



- ก. ปรับปรุงและพัฒนาย่านโครงการพัฒนาที่ดิน
- ข. สร้างและพัฒนาย่านโครงการพัฒนาที่ดิน
- ค. ปรับปรุงบริเวณถนนสายหลักและถนนสายรองบริเวณทางเท้า
- ง. ปรับปรุงและพัฒนาย่านโครงการพัฒนาที่ดิน
- จ. ปรับปรุงและพัฒนาย่านโครงการพัฒนาที่ดิน
- ฉ. ปรับปรุงและพัฒนาย่านโครงการพัฒนาที่ดิน
- ช. ปรับปรุงและพัฒนาย่านโครงการพัฒนาที่ดิน

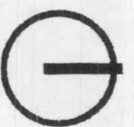


แสดงแนวทางการในภาพรวมที่เกี่ยวกับพื้นที่พัฒนาพื้นที่ส่วนต่างๆ โดยให้ความสัมพันธ์กับผังระบบคมนาคมทางบกและการทำ

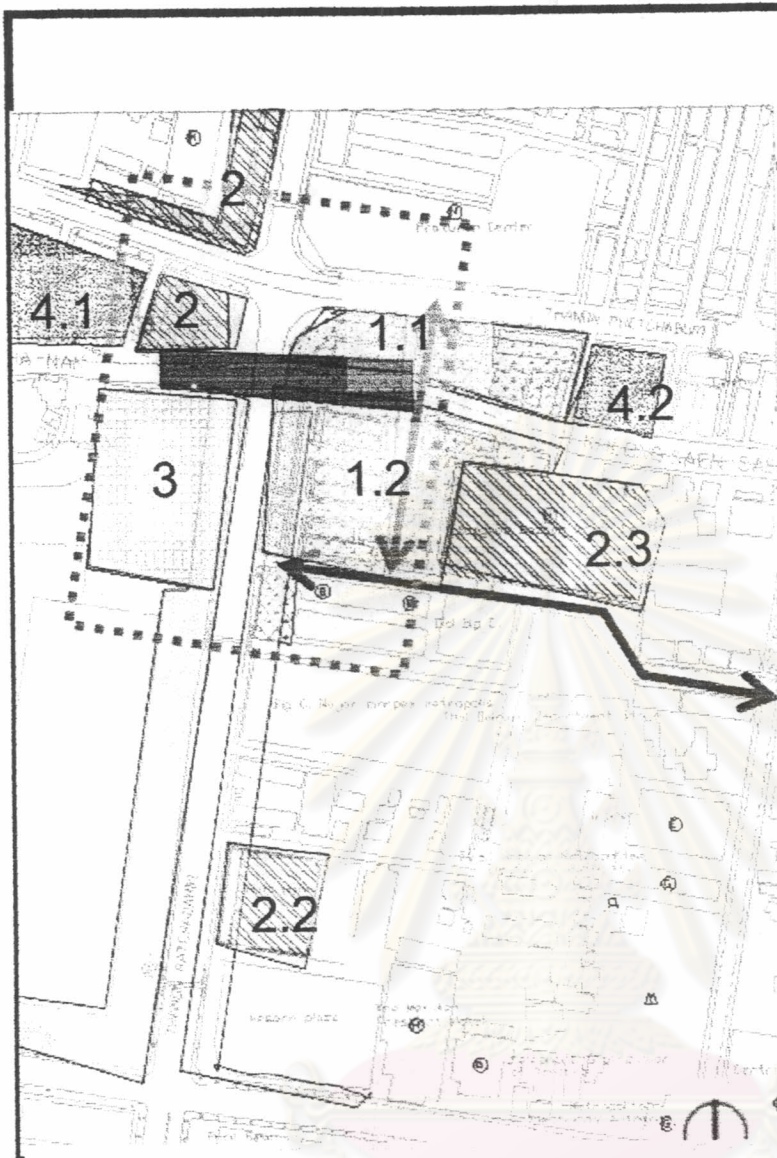


ภาพที่ 4-1

แนวทางการพัฒนาพื้นที่
ศึกษา



โครงการพัฒนาพื้นที่
ทำเรื่องประชุมฯ และพื้นที่
ที่เกี่ยวข้อง



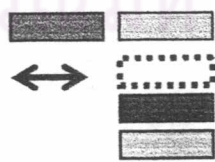
1.เสนอให้รื้อถอนและก่อสร้างอาคารใหม่ เนื่องจากปริมาณที่ว่างมีมาก ไม่เหมาะสมกับการใช้พื้นที่ในปัจจุบันที่เป็นย่านการค้า รวมถึงอาคารเดิมเสื่อมโทรม และมีกิจกรรมไม่เหมาะสม ได้แก่ อาคารห้วมุมแยกประตูน้ำ(1.1) อาคารโดยรอบศูนย์การค้าบางกอกบาร์ซ่าร์ (1.2)

2.เสนอให้ปรับปรุงอาคารโดยไม่ต้องรื้อ โดยการปรับหน้าตาอาคารและกิจกรรมให้เหมาะสม ได้แก่ ดิวกแถวห้วมุมแยกประตูน้ำ (2.1) นารายณ์มิกนซ์ (2.2) และศูนย์การค้าบางกอกบาซ่าร์ (2.3)

3.ที่ว่างกรรมสิทธิ์ของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เสนอให้ทำการก่อสร้างอาคารสรรพสินค้าและโรงแรม โดยเปิดพื้นที่โล่ง ส่วนหนึ่งหน้าอาคารเป็นลานกิจกรรมต่อเนื่องกับลานหน้า central world plaza

4.พื้นที่ว่าง ที่กำลังทำการก่อสร้างหรือมีโครงการอยู่แล้ว ได้แก่ โครงการ the platinum (4.1) และโรงพยาบาลนครพิงค์ (4.2)

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รื้อและสร้างอาคารใหม่
พัฒนาโครงข่ายทางเท้า
พัฒนาพื้นที่ริมน้ำ
พัฒนาเอกลักษณ์และความงามของเมือง

ภาพที่ 4-2	มาตราส่วน		
แนวทางการพัฒนาพื้นที่โดยรอบ			
โครงการพัฒนาพื้นที่ท่าเรือประตูน้ำและพื้นที่ต่อเนื่อง		The Urban Redevelopment of Pratumnam pier and related area	