



บทที่ 6

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตบางกะปิ

การศึกษาสภาพโดยทั่วไปของกรุงเทพมหานคร บทบาทของเขตบางกะปิ การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เขตสำหรับการอยู่อาศัย สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันและจากวัตถุประสงค์ของการพัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ประกอบกับแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการวางแผนการใช้ที่ดินเท่าที่ผ่านมาอาจกำหนดเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินดังต่อไปนี้

การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเขตบางกะปิ

จากการศึกษาการขยายตัวการใช้ที่ดินของเขตบางกะปิ อาจกล่าวได้ว่า การขยายตัวของเขตบางกะปิค่อนข้างยึดติดกับเส้นทางการคมนาคม ในลักษณะของ Sector Theory แต่ลักษณะการขยายตัวจะขยายตัวออกมาจากศูนย์กลางหรือย่านการค้าของเขตบางกะปิเองไม่ได้ แต่ขยายออกมาจากย่าน CBD ของ กทม. นอกจากลักษณะแบบ Sector Theory ยังมีลักษณะของ Multiple Nuclei ด้วยคือ มีศูนย์กลางใหม่เกิดขึ้นหลายศูนย์ สำหรับเขตบางกะปินอกจากศูนย์กลางหรือย่านการค้าบางกะปิที่มีอยู่เดิมแล้วก็มีศูนย์กลางหรือย่านการค้าระดับรองลงมาคือ ศูนย์การค้าโชคชัย 4 ศูนย์การค้าจรเข้บัว ศูนย์การค้าย่านรามคำแหง เป็นต้น แต่ศูนย์กลางเหล่านี้ก็เกิดขึ้นเองในแต่ละศูนย์ โดยไม่ได้มีลักษณะแผ่ขยายออกมาจาก กทม. หรือศูนย์บางกะปิเดิม แต่เกิดจากอิทธิพลของบ้านจัดสรรหรืออิทธิพลของมหาวิทยาลัยรามคำแหงเอง เช่น ย่านศูนย์การค้ารามคำแหงเกิดจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง ศูนย์การค้าโชคชัย 4 เกิดจากผลของการขยายตัวของบ้านจัดสรรในซอยโชคชัย 4 เป็นต้น ในด้านความผูกพันระหว่างเขตบางกะปิกับกรุงเทพมหานครพบว่า เขตบางกะปิ ซึ่งอยู่ในสภาพของชุมชนอยู่อาศัยและย่านการค้าย่อย ย่านเมืองยังมีความผูกพันกับกรุงเทพมหานครอย่างสูง เช่นต้องพึ่งพาการให้บริการด้านต่าง ๆ ทั้งแหล่งงาน งานให้บริการพื้นฐานทางคมนาคมบางประการ หรือแม้แต่งบประมาณของเขตยังต้องพึ่งพางบประมาณจากส่วนกลางมาก โดยเขตบางกะปิจะยังไม่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ในอนาคตอันใกล้นี้ จากสภาพที่เขตบางกะปียังผูกพันอย่างสูงกับกรุงเทพมหานคร โดยไม่สามารถพึ่งพาตัวเองได้นี้ สอดคล้องกับแนวความคิดในการพัฒนาเมือง ในรูปแบบของ Planned Sprawl ซึ่งเป็นแนวความคิดในการพัฒนาเมือง หรือพื้นที่ชื้อเดิมเป็นชุมชนอยู่แล้ว โดยเป็น

ชุมชนที่เป็นส่วนหนึ่งของเมืองที่ขยายออกมา การพัฒนาดังกล่าวถ้ากล่าวในลักษณะของ P.S. จะมีการพัฒนาย่านการค้า แหล่งงานและการให้บริการ ด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เมืองใหม่จะมีปัจจัยพื้นฐานไม่เท่าเมืองศูนย์กลาง และยังมีการติดต่อกับเมืองศูนย์กลางสูง และเป็นแนวความคิดในการพัฒนาที่ประหยัดงบประมาณด้วย ดังนั้นในการพัฒนาเขตบางกะปิจะยึดหลักแนวความคิดนี้ ส่วนแนวความคิดอื่น ๆ โดยเฉพาะการสร้างเมืองอิสระ ในลักษณะของ New Independent City ย่อมเป็นไปได้ เนื่องจากปัญหางบประมาณดังกล่าว

การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง

การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตบางกะปิพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

ก. ผลการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยในบทที่ 5 ทำให้ทราบว่าพื้นที่ใดมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาสูง และบริเวณใดมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาต่ำ บริเวณที่มีศักยภาพสูง ย่อมมีความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ดีกว่าบริเวณที่มีศักยภาพต่ำ ดังนั้นในการกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน จะพิจารณาจากพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงสุดก่อน แล้วจึงกำหนดใช้พื้นที่ที่มีศักยภาพในระดับรองลงไปตามลำดับ โดยการกำหนดพื้นที่ที่รองรับให้สัมพันธ์กับความต้องการพื้นที่ในแต่ละช่วงปี

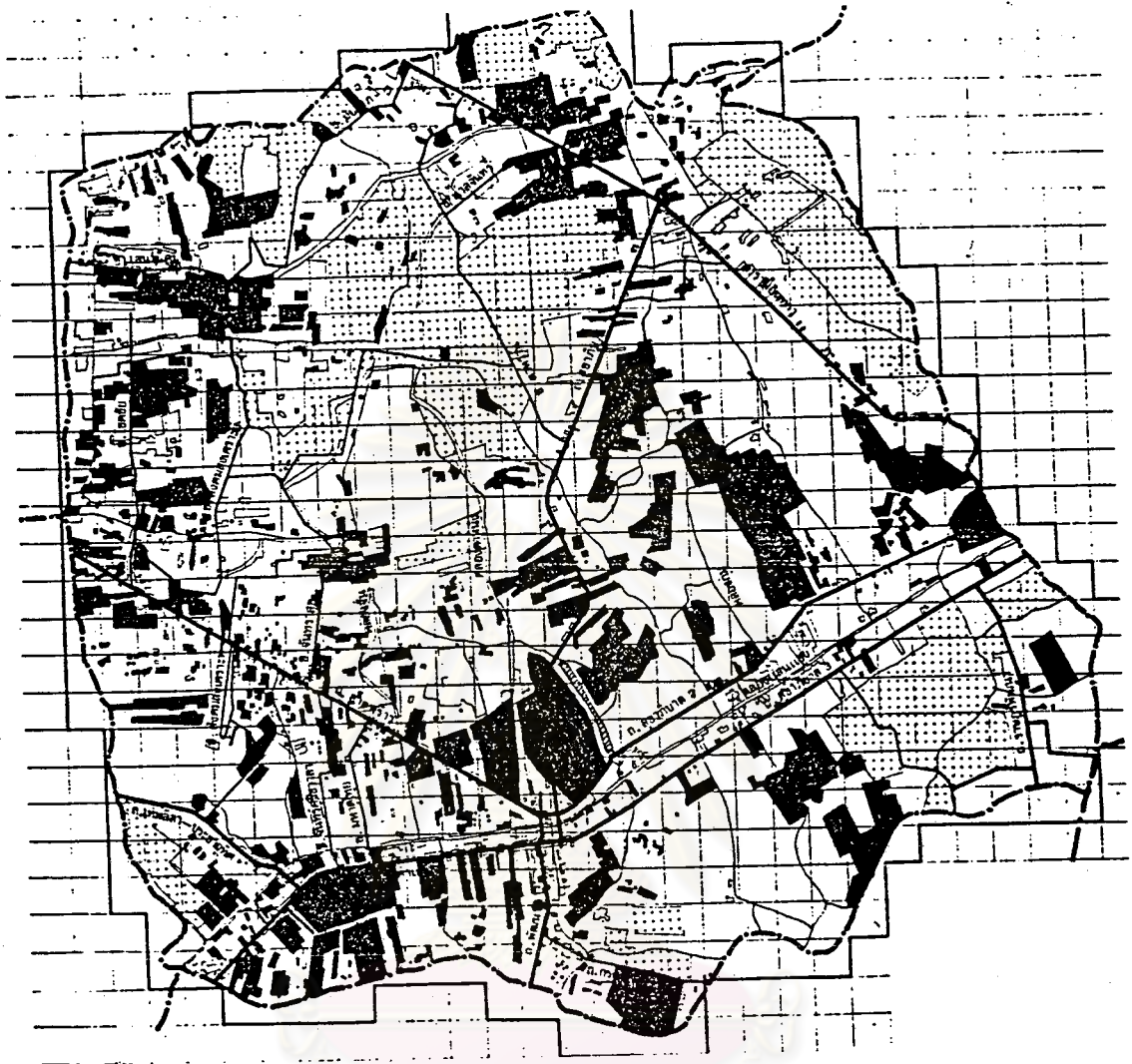
ข. การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดิน จากการคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดิน ในบทที่ 5 พบว่า เขตบางกะปิมีความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในแต่ละช่วง 10 ปีคือ

ปี พ.ศ. 2534 ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2524 ประมาณ 13,851.6 ไร่

ปี พ.ศ. 2544 ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2534 ประมาณ 17,696.3 ไร่




ค. สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน จากสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันพบว่า เขตบางกะปิมีพื้นที่บางส่วนที่มีการใช้ที่ดินแล้ว หรือพื้นที่บางส่วนควรอนุรักษ์ไว้ตามนโยบายการใช้ที่ดิน ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวจะต้องกันออกด้วยเหตุผลต่าง ๆ คือ

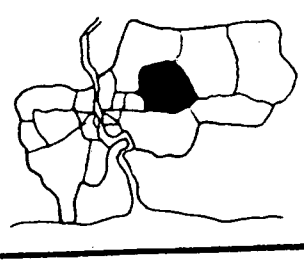
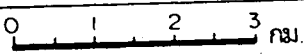
1. เป็นบริเวณอนุรักษ์ตามธรรมชาติ ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง หนองบึง บริเวณเหล่านี้ไม่สามารถนำมาพัฒนา เป็นที่อยู่อาศัยหรือปลูกสร้างอาคารอื่นใดได้ นอกจากเขื่อนหรือสะพาน ดังนั้นจึงต้องกันพื้นที่ดังกล่าวออก



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



-  พื้นที่เกษตร
-  พื้นที่พัฒนาแล้ว
-  พื้นที่อนุรักษ์ตามธรรมชาติ

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ		
แสดง	พื้นที่ที่มีข้อจำกัดสำหรับการพัฒนา	
มาตรฐาน ๑ : 100,000	 0 1 2 3 กม.	

2. **พื้นที่สงวน (Protective Zone)** ได้แก่ สถานีราชการ คำสอนสถานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บริเวณนี้ไม่สามารถพัฒนา เป็นพื้นที่อยู่อาศัยได้ นอกจากจะพัฒนาตามสภาพเดิม

3. **พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์สำหรับการปลูกสร้างอาคารแล้ว (Built-up area)** บริเวณนี้อาจจะมีการพัฒนา เป็นที่อยู่อาศัยได้แต่ต้องรื้อถอนของเก่าออก และสร้างทดแทนซึ่งเป็นการลงทุนสูง และเขตบางกะปิยังมีพื้นที่ว่างอีกมาก ดังนั้นบริเวณที่ปลูกสร้างแล้วจะไม่นำมาพัฒนาอีก

4. **พื้นที่เกษตร** ตามนโยบายของรัฐบาลต้องการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง ประกอบกับเขตบางกะปิยังมีพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกมาก ดังนั้นในการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย จะหลีกเลี่ยงบริเวณที่ยังมีการทำการเกษตรอยู่ออกไป

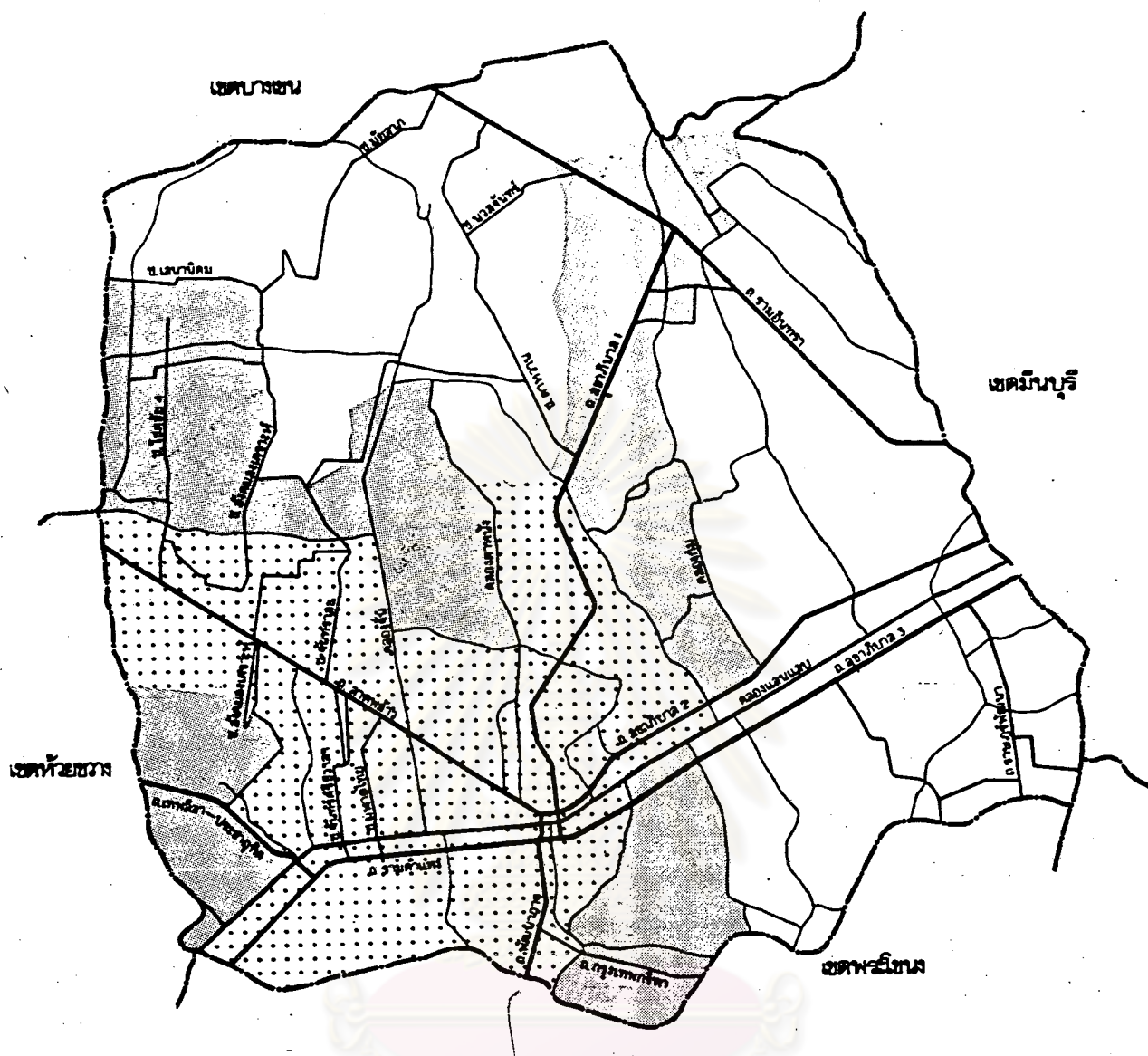
เมื่อเกินพื้นที่ดังกล่าวออกแล้ว จะเหลือพื้นที่สำหรับการพัฒนาตามแผนที่ 6.1



ง. **แนวเขตธรรมชาติ** การกำหนดพื้นที่ลงแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย นอกจากจะกำหนดพื้นที่ในบริเวณที่มีศักยภาพสูง โดยกันพื้นที่บางประเภทออกแล้ว การกำหนดแนวเขตจะพยายามยึดแนวตามธรรมชาติให้มากที่สุด เพื่อความสะดวกในการออกกฎหมาย หรือการกำหนดมาตรการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามแผนผัง แนวเขตตามธรรมชาติ ได้แก่ คลอง ถนน เป็นต้น



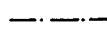

ฉ. **พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัว**

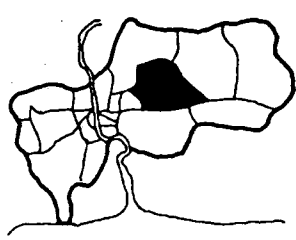
จากปัจจัยต่าง ๆ ทั้ง 4 ประการ นำมากำหนดพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากร เขตบางกะปิ ตามแผนที่ 6.2 ซึ่งจากแผนที่ดังกล่าว จะแบ่งพื้นที่รองรับประชากรออกเป็น 2 ระยะคือ

ระยะที่ 1 ในช่วงปีพ.ศ. 2534 พื้นที่ที่ต้องการประมาณ 13,851.6 ไร่ พื้นที่สำหรับรองรับประชากรที่กำหนดไว้ในแผนที่ ประมาณ 14,765.625 ไร่ มากกว่าพื้นที่ที่ต้องการประมาณ 914.025 ไร่ พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในกลุ่มที่มีศักยภาพในการพัฒนาในระดับที่ 1 และบางส่วนในกลุ่มที่ 2 ได้แก่ บริเวณย่านศูนย์ชุมชนของเขตบางกะปิ ย่านรามคำแหงทั้งหมด ย่านศูนย์การค้า โชคชัย 4 ย่านอินทรีภิรมย์ และย่านคลองสาน ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ต่อเนื่องผืนเดียวกัน มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ค่อนข้างครบถ้วน พื้นที่ในระยะที่ 1 มีโครงการตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 2 ถนนสุขุมวิท 3 (รามคำแหง บริเวณ



 พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2534
 พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2544

 เหนือ
 เส้นแบ่งเขตอำเภอ (เขต)
 เส้นแบ่งเขตตำบล (แขวง)
 ถนน

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกอบี		
แสดง พื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ปี 2534 และ 2544		
มาตราส่วน 1 : 100,000	0 1 2 3 กม.	

ข้างสถาปนาบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์)

ระยะที่ 2 ในปีพ.ศ. 2544 พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 17,696.3 ไร่ พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนที่กำหนดไว้ตามแผนประมาณ 18,593.3 ไร่ มากกว่าพื้นที่ที่ต้องการ 897.45 ไร่ พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่สำหรับการพัฒนาในระยะที่ 1 โดยบริเวณที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ได้แก่

1. พื้นที่ด้านถนนเทพลีลา-ประยาอุทิศ ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาระดับที่ 2 และมีโครงการตัดถนนและการเชื่อมต่อ 3 สายคือ ถนนเสียบคลองสามเสนฝั่งเหนือ การเชื่อมต่อแนวคันกับถนนเทพลีลา-ประยาอุทิศ และเชื่อมต่อมายังกับถนนอินทามะระ
2. ย่านล่องฟ้าถนนลูขาริบาล 1 และถนนรามอินทรา บริเวณติดกับถนนลูขาริบาล 1 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในระดับที่ 1, 2 และระดับที่ 3 บางส่วน บริเวณดังกล่าวยังไม่มีโครงการพัฒนาในพื้นที่แต่เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง จึงกำหนดบริเวณดังกล่าวเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรในระยะที่ 2
3. ย่านคลองกุ่ม บริเวณต่อเนื่องกับพื้นที่พัฒนาในระยะที่ 1 ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาในระดับที่ 2, 3 ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาปิงกุ่ม เป็นส่วนสาธารณะและแหล่งรับน้ำของเขต
4. บริเวณทุ่งเทพกรีฑาต่อเนื่องกับถนนลูขาริบาล 3 ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาในระดับที่ 2, 3 และในระดับที่ 4 บางส่วน ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างถนนทุ่งเทพกรีฑา-สาปลาทิว
5. บริเวณระหว่างคลองสันกับคลองตาหงษ์ ต่อเนื่องกับพื้นที่พัฒนาในระยะที่ 1 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาในระดับที่ 2, 3 และในระดับที่ 4 บางส่วน ปัจจุบันยังไม่มีโครงการพัฒนาในบริเวณดังกล่าว
6. บริเวณในซอยโชคชัย 4 ต่อเนื่องกับซอยเสนานิคม เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาในระดับที่ 3, - และในระดับที่ 5 บางส่วน บริเวณดังกล่าวมีโครงการตัดถนนสายหลักผ่านในพื้นที่คือถนนเอกมัย-รามอินทรา

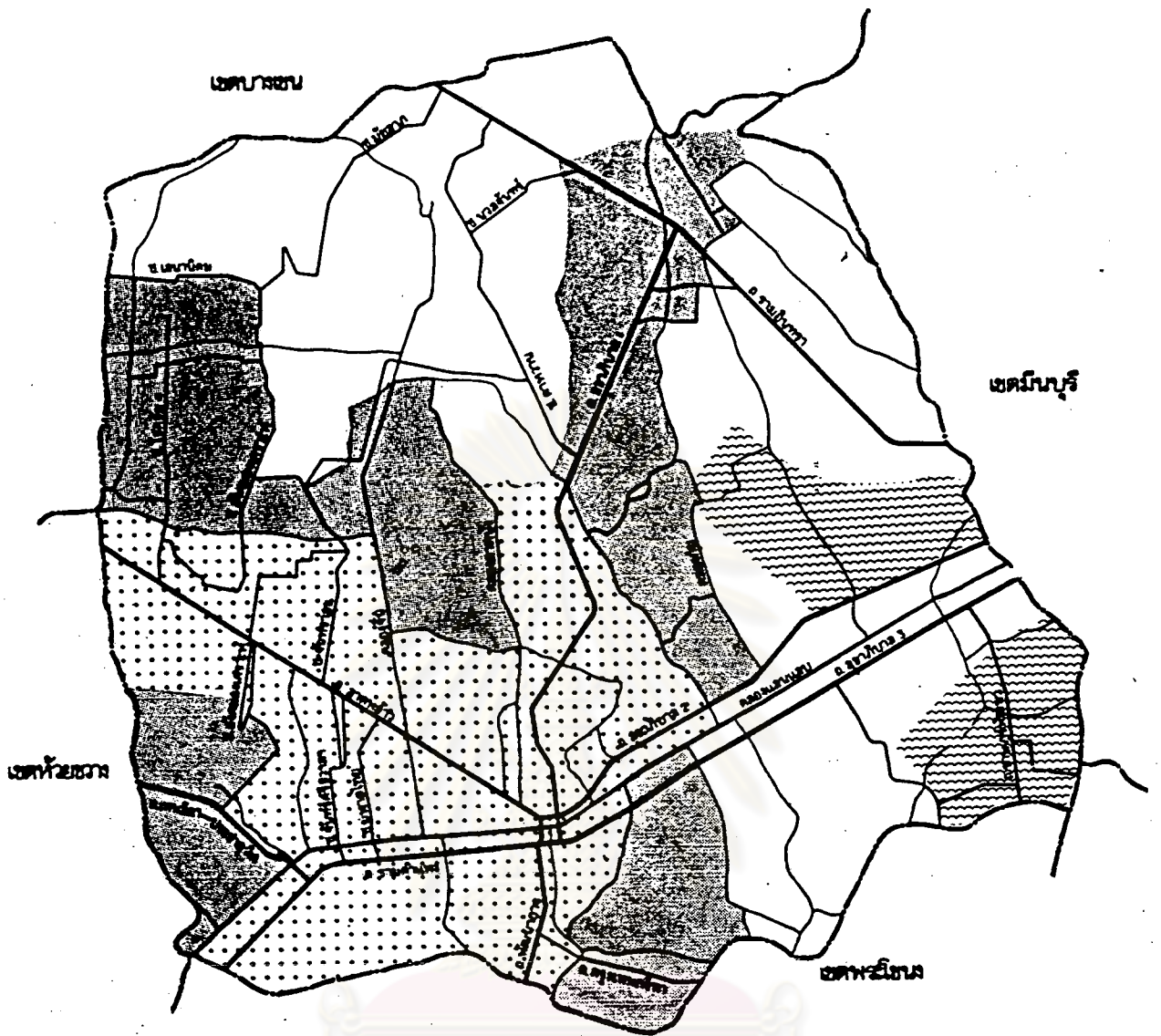
ทิศทางขยายตัวของพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวประจำกรตั้งกล่าว จะแผ่ขยายออกไปเกือบทุกทิศทาง โดยมีย่านถนนเทพศิลา-ประชาอุทิศ ที่มีแนวโน้มสำหรับขยายตัวสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ในระยะที่ 2 เนื่องจากมีโครงการพัฒนาในบริเวณดังกล่าวหลายโครงการตั้งได้กล่าวแล้ว




การกำหนดการให้บริการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ หลังจากกำหนดพื้นที่สำหรับการพัฒนาแล้ว จะได้พิจารณาถึงความพร้อมในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดการใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ย่านการค้า และอื่น ๆ และเป็นแนวทางในการกำหนดโครงข่ายการให้บริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ด้วย โดยพิจารณาจากสภาพการให้บริการในปัจจุบัน ว่าบริเวณใดขาดแคลนการให้บริการด้านใด จะกำหนดให้มีเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์




ก. ประปา จากแผนที่ 6.3 แสดงโครงข่ายการให้บริการประปาของการประปานครหลวง พบว่าปัจจุบันบริเวณที่กำหนดเป็นพื้นที่สำหรับการพัฒนายังมีปัญหาในการให้บริการประปาอยู่ แต่ภายในปี พ.ศ. 2532 การประปานครหลวงได้มีโครงการขยายการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ดังกล่าวทั้งหมด ดังนั้นจะไม่มีปัญหาการให้บริการประปาสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยตามแผนผัง

ข. ไปรษณีย์-โทรเลข การให้บริการด้านไปรษณีย์โทรเลข กำหนดให้ทำการไปรษณีย์ แต่ละแห่งมีรัศมีการให้บริการ 1,800 เมตร (Joseph De Chiara, 1975 : 56) จากแผนที่ 6.4 แสดงรัศมีการให้บริการพบว่าในแผนการใช้ที่ดิน ยังต้องเพิ่มทำการไปรษณีย์โทรเลขอีกอย่างน้อย 3 แห่ง ในบริเวณที่ปัจจุบันยังไม่มีทำการไปรษณีย์ ใกล้เคียงคือ บริเวณถนนเทพศิลา-ประชาอุทิศ บริเวณเสนาณีเวคัน และย่านถนนลูขาทิบาล 2 โดยทำการไปรษณีย์ แต่ละแห่งควรมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 96 ตารางเมตร (มาตรฐานตึกแถว 2 คูหา) ตามนโยบายของการสื่อสารแห่งประเทศไทยจะขยายทำการไปรษณีย์ โดยการซื้อตึกแถวเพื่อเปิดทำการ

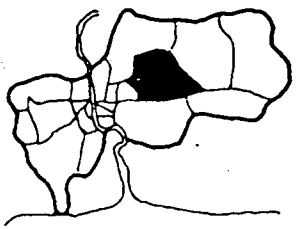
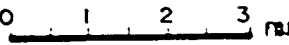
ค. สถานีตำรวจ สถานีตำรวจกำหนดให้มีรัศมีการให้บริการประมาณ 2.3 กิโลเมตร ตามผัง Litch Field ตามแผนที่ 6.5 แสดงรัศมีการให้บริการพบว่าในแผนการใช้ที่ดินจำเป็นต้องเพิ่มสถานีตำรวจย่อยอีกอย่างน้อย 3 แห่งคือ ย่านโชคชัย 4 ย่านปัฐวิกรณ์ และบริเวณเสนาณีเวคัน เพื่อครอบคลุมการให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึง

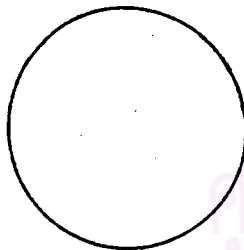


-  พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2534
-  พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2544
-  พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการประปา

-  เส้นแบ่งเขตอำเภอ (เขต)
-  เส้นแบ่งเขตตำบล (แขวง)
-  ถนน



<p>การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกอก</p>		
แสดง	พื้นที่การให้บริการประปา	
<p>มาตราส่วน 1 : 100,000</p>	 0 1 2 3 กม.	



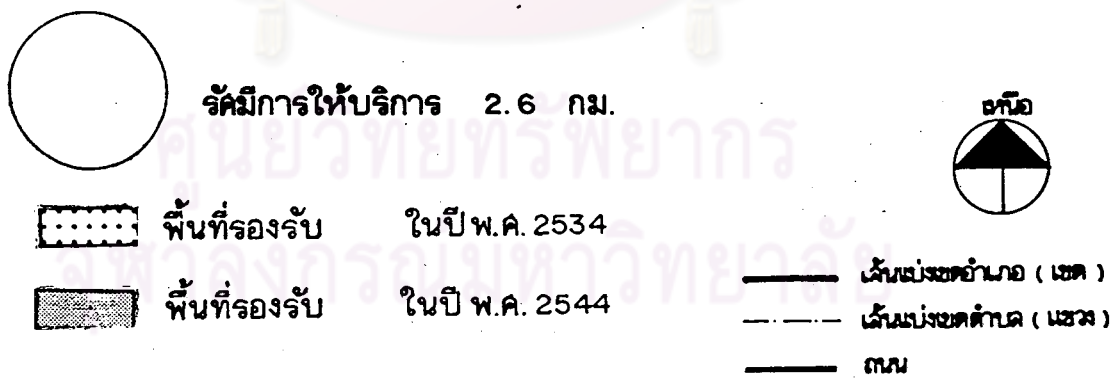
รัศมีบริการให้บริการ 1,600 เมตร

- พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2534
- พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2544



- เส้นแบ่งเขตอำเภอ (เขต)
- เส้นแบ่งเขตตำบล (แขวง)
- ถนน

<p>การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกอบ</p>		
<p>แสดง พื้นที่การให้บริการด้านไปรษณีย์โทรเลข</p>		
<p>มาตราส่วน 1 : 100,000</p>		



<p>การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกอก</p>		
แสดง	<p>พื้นที่ให้บริการของสถานีตำรวจ</p>	
มาตราส่วน	<p>1 : 100,000</p> <p>0 1 2 3 กม.</p> <p>แผนที่ 6.5</p>	

โดยสถานีตำรวจแต่ละแห่งควรมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2 ไร่ ตามมาตรฐานของสำนักผังเมืองที่จะเล่นอ
ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

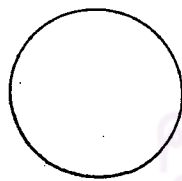
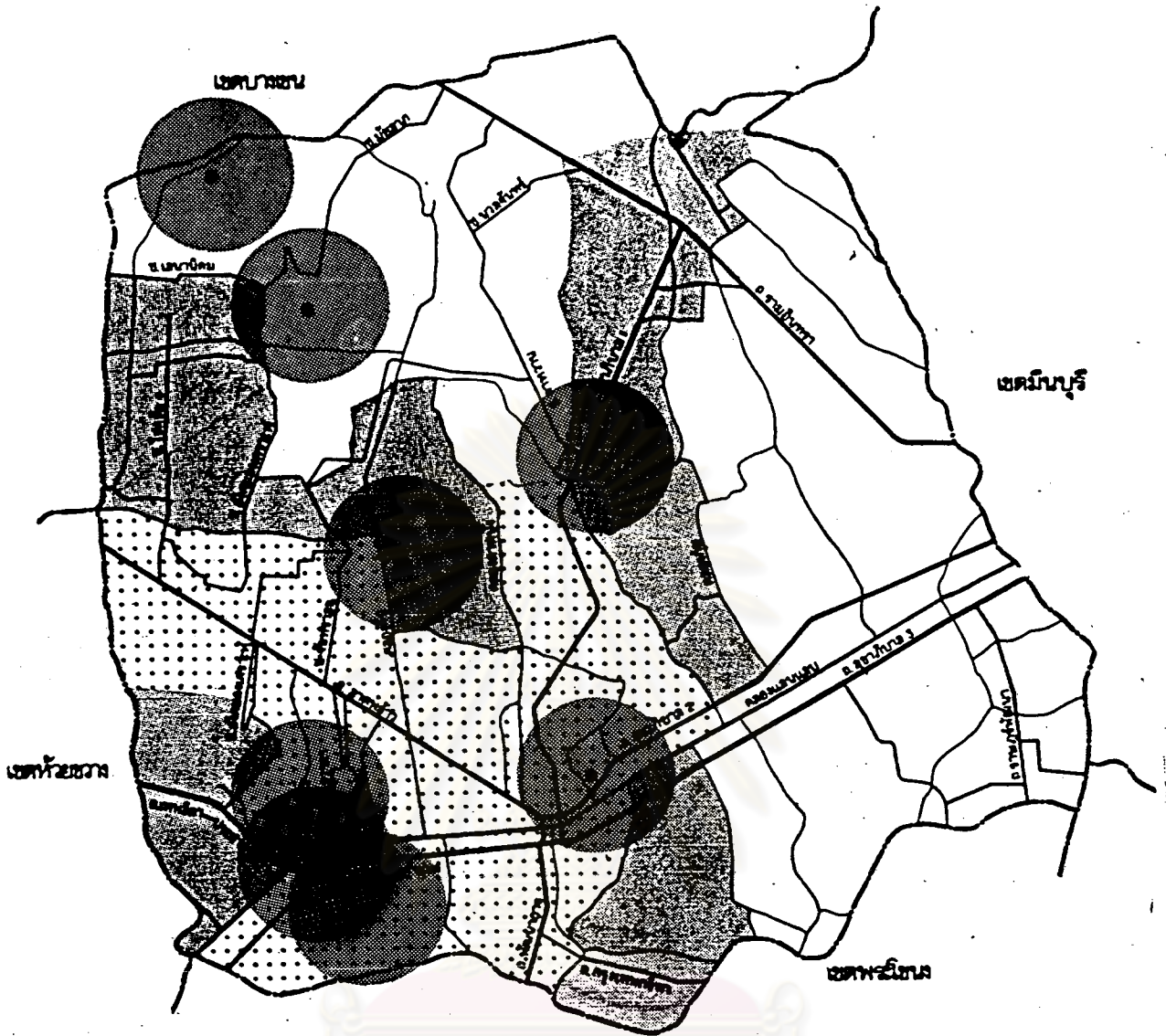
ง. สถานศึกษา สถานศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ระดับคือ ระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา

ระดับประถมศึกษากำหนดให้มีรัศมีการให้บริการประมาณ 800 เมตร (Joseph De Chiara, 1975 : 56) จากแผนที่ 6.6 แสดงที่ตั้งและรัศมีการให้บริการพบว่าในผังการโย
ที่ดินปี 2544 ยังต้องเพิ่มสถานศึกษาระดับประถมศึกษาอีกหลายแห่งเนื่องจากสถานศึกษาระดับ
อุดมศึกษาที่มีอยู่ยังให้บริการไม่ทั่วถึง และมักจะกระจัดกระจุกตัวเป็นกลุ่มเช่น บริเวณโชคชัย 4 และย่าน
บางกะปิ บริเวณที่ไม่มีโรงเรียนระดับประถมศึกษา ได้แก่ บริเวณเสนานิเวศน์ บริเวณตอน
กลางของแขวงคลองสีนและย่านถนนสุขุมวิท 1 ก่อนถึงถนนรามอินทรา โดยกำหนดให้โรงเรียน
แต่ละแห่ง มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2 ไร่. (สำนักผังเมือง)

ระดับมัธยมศึกษา กำหนดให้มีรัศมีการให้บริการประมาณ 1,600 เมตร (Joseph De Chiara, 1975 : 56) จากแผนที่ 6.7 แสดงที่ตั้งของโรงเรียนและรัศมีการให้บริการ
พบว่าในแผนการโยที่ดินยังขาดโรงเรียนในระดับมัธยมศึกษาอีกมาก ดังนั้นควรเพิ่มโรงเรียนใน
ระดับมัธยมศึกษาอีกประมาณ 2-3 แห่ง ได้แก่บริเวณโชคชัย 4 บริเวณพัฒนาการ และย่าน
กม. 8 รามอินทรา โดยกำหนดพื้นที่โรงเรียนไม่น้อย 2.5 ไร่ต่อ 1 แห่ง (สำนักผังเมือง)

จ. ศูนย์บริการสาธารณสุข กำหนดให้มีรัศมีการให้บริการ 1,600 เมตร (แผนที่
6.8) (Joseph De Chiara 1975 : 56) ในแผนการโยที่ดินปัจจุบันมีศูนย์บริการ
สาธารณสุข 3 แห่ง ซึ่งยังไม่สามารถให้บริการได้ทั่วถึงในการวางแผนการโยที่ดินสำหรับการอยู่
อาศัยจำเป็นต้องเพิ่มศูนย์บริการสาธารณสุขอีกหลายแห่ง ได้แก่ ย่านโชคชัย 4 เสนานิเวศน์
ย่านปัฐวิกรณ์ และย่าน กม. 8 เป็นต้น

ฉ. ตลาดสด กำหนดให้มีรัศมีการให้บริการประมาณ 800 เมตร (Joseph De Chiara 1975 : 56) จากแผนที่ 6.9 แสดงที่ตั้งของตลาดและรัศมีการให้บริการพบว่า
ตลาดในเขตบางกะปิ มีการกระจุกตัวเป็นกลุ่ม เช่น ย่านบางกะปิ โชคชัย 4 เสรี และย่าน
กม. 8 รามอินทราขณะที่บางบริเวณไม่มีตลาดที่อยู่ใกล้เคียงเลย ซึ่งอาจเป็นเพราะบริเวณ



รัศมีการให้บริการ 1600 เมตร



พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2534

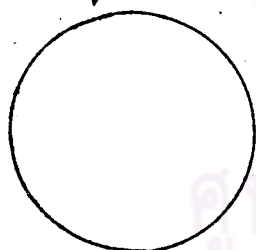
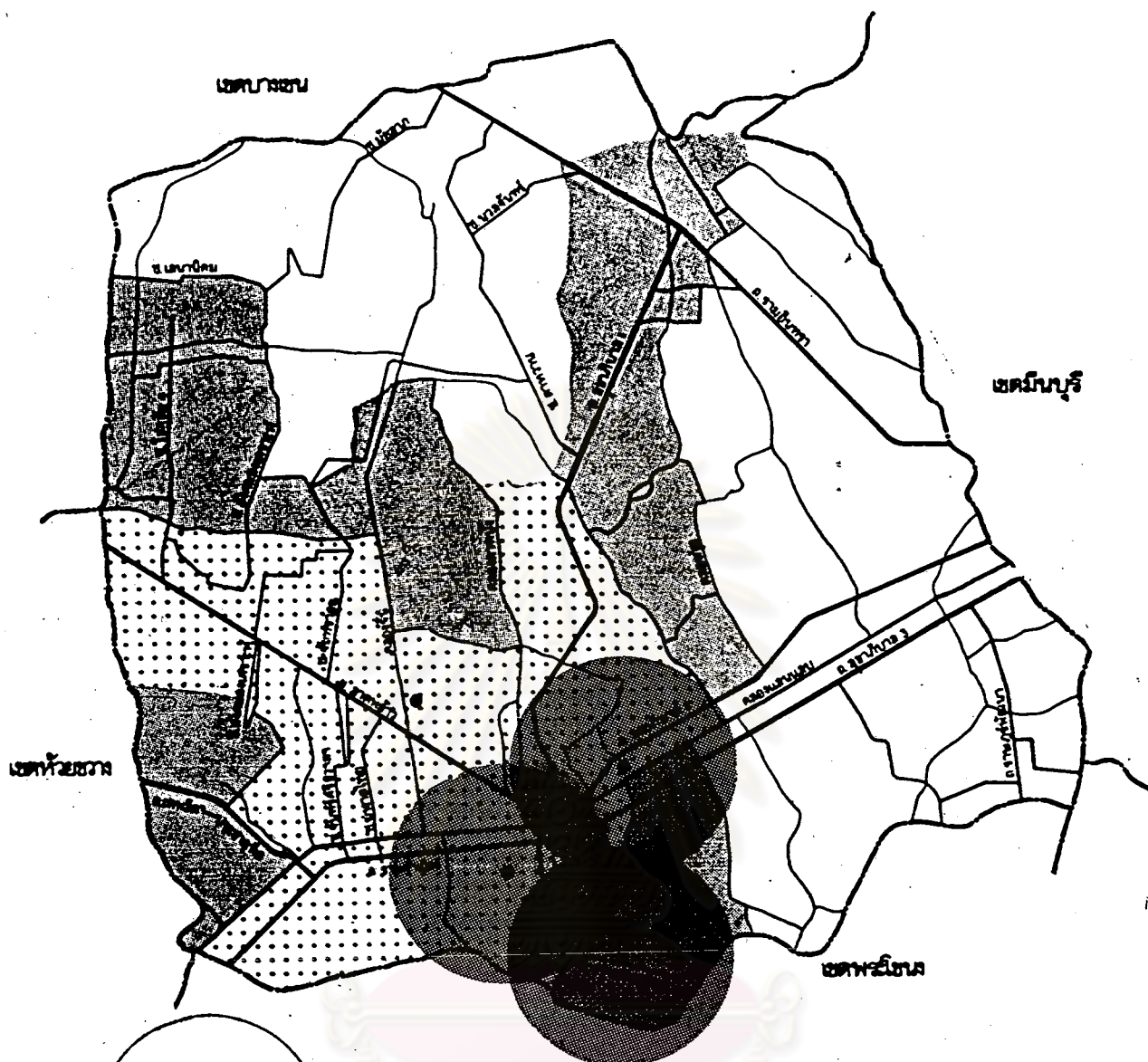


พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2544



เส้นแบ่งเขตอำเภอ (เขต)
 เส้นแบ่งเขตตำบล (แขวง)
 ถนน

การศึกษารื่องวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกอบี		
แสดง	พื้นที่การให้บริการสำหรับโรงเรียนมัธยมศึกษา	
มาตราส่วน	1 : 100,000	
		แผนที่ 6.7



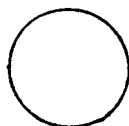
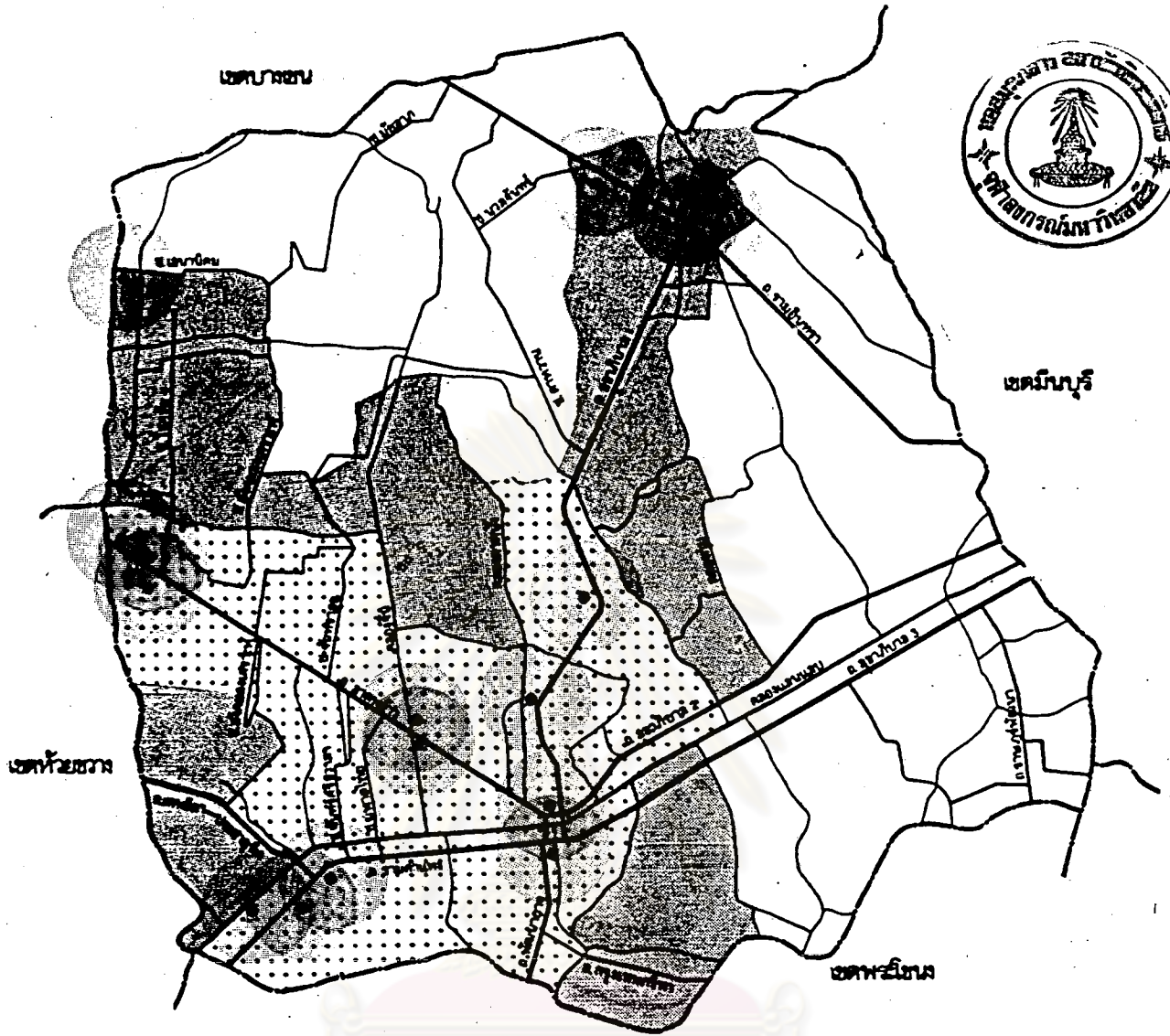
รัศมีการให้บริการ 1600 เมตร.

- พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2534
- พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2544



- เส้นแบ่งเขตอำเภอ (เขต)
- เส้นแบ่งเขตตำบล (แขวง)
- ถนน

<p>การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกอก</p>		
<p>แสดง พื้นที่การให้บริการสำหรับศูนย์บริการสาธารณสุข</p>		
<p>มาตราส่วน 1 : 100,000</p>	<p>0 1 2 3 กม.</p>	



รัศมีการให้บริการ 800 เมตร



พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2534



พื้นที่รองรับ ในปี พ.ศ. 2544



— เส้นแบ่งเขตอำเภอ (เขต)
 - - - - - เส้นแบ่งเขตตำบล (แขวง)
 ——— ถนน

การศึกษารั้ววางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกอบ		
แสดง	พื้นที่การให้บริการสำหรับตลาดสด	
มาตราส่วน	1 : 100,000	
		แผนที่ 6.9

ดังกล่าว ยังมีการพัฒนาพื้นที่ไม่มากนัก บริเวณที่ยังขาดการให้บริการสำหรับตลาดสด ได้แก่ ย่าน
ชอยส์นทรา ลูช ชอยส์ คมลัง เคราะห์ ชอยส์ คชชัย 4 และย่านปัฐวิกรณ์ ดังนั้นควรกำหนดให้มีตลาด
และย่านพาณิชย์กรรมขนาดเล็ก สำหรับให้บริการในชุมชนดังกล่าว

ข. ส่วนสาธารณะ ส่วนสาธารณะจำเป็นอย่างไรสำหรับการรักษาสภาพแวดล้อมของ
ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันเขตบางกะปิมีสวนสาธารณะที่มีขนาดใหญ่พอควร คือสวนพฤกษชาติ นอกนั้นเป็น
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจขนาดใหญ่ของเอกชนคือสวนสยาม สำหรับสนามกีฬา มีสนามกีฬาขนาดใหญ่
คือสนามกีฬาของการกีฬาแห่งประเทศไทย บริเวณห้วยหมาก สนามฟุตบอล บริเวณ
หน้าที่ทำการการเคหะแห่งชาติ สำหรับสวนสาธารณะขนาดเล็กสำหรับให้บริการในชุมชน มีสวน
หย่อมของหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ซึ่งการกำหนดย้ายการให้บริการทำได้ยาก ดังนั้นสำหรับการใช้
ที่ดินด้านสวนสาธารณะกำหนดให้กระจายอยู่ทั่ว ๆ ไปในพื้นที่

ข. โทรศัพท์ ปัจจุบันการให้บริการด้านโทรศัพท์มีโครงข่ายการให้บริการทั่วถึงทั้งเขต
แต่จำนวนเลขหมายโทรศัพท์และจำนวนตู้โทรศัพท์สาธารณะยังไม่พอเพียง ควรเพิ่มจำนวนเลข
หมายโทรศัพท์ให้พอเพียงกับประชากรที่จะเพิ่มขึ้น

ฉ. อื่น ๆ นอกจากโครงข่ายการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่าที่ผ่าน
มา ยังมีระบบโครงข่ายการให้บริการที่สำคัญอีกหลายประการ ซึ่งจะต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในการศึกษา
เฉพาะเรื่อง เพื่อกำหนดระบบโครงข่ายให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน ได้แก่

1. ระบบโครงข่ายการคมนาคม
2. ระบบการระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสีย
3. ระบบการขนส่งสาธารณะ
4. อื่น ๆ

นอกจากนี้สิ่งที่ต้องคำนึงถึงคือ แหล่งงานของเขตควรกำหนดที่ตั้งที่แน่นอน โดยเฉพาะ
แหล่งงานที่เป็นอุตสาหกรรมบริการ ควรจะรวมกลุ่มอยู่ในบริเวณใดบริเวณหนึ่งที่ไม่รบกวนสภาพแวด
ล้อมของที่อยู่อาศัย ซึ่งมีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 84.8 ไร่ ในปี พ.ศ. 2534 และ 108.3 ไร่ในปี
พ.ศ. 2544 โดยควรที่จะกำหนดที่ตั้งในรัศมีที่ให้บริการแก่ประชาชนได้ทั่วถึง แต่ไม่รวมปะปนกับบ้าน
พักอาศัย ซึ่งควรจะได้มีผู้ศึกษาต่อไป ส่วนแหล่งงานประเภท สถาบันราชการ หรือหน่วยงานสาธา
รณูปการให้ปะปนกับที่อยู่อาศัยได้

มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน

ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดินที่ได้กำหนดไว้จำเป็นต้องมีมาตรการต่าง ๆ ที่สามารถเข้ากับทั้งภาครัฐบาลและเอกชนได้มาตรการเหล่านี้อาจจะประกอบด้วยมาตรการที่มีผลบังคับตามกฎหมาย มาตรการสนับสนุนด้านการเงิน การคลัง รวมทั้งมาตรการในการส่งเสริมชักจูงเอกชนให้มีส่วนร่วมในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดิน มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ได้แก่

ก. มาตรการทางด้านผังเมือง ได้แก่ การใช้เครื่องมือทางด้านผังเมือง คือกฎหมายผังเมือง ทำการออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแผนซึ่งอาจทำได้โดย อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ดำเนินการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดย่าน (Zoning) การใช้ที่ดิน และข้อกำหนดการใช้ที่ดินของแต่ละย่าน สำหรับเขตบางกะปิควรจะออกเป็นผังเมืองเฉพาะให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมที่จะดำเนินการประกาศใช้ในระยะเวลานี้

ผังเมืองเฉพาะ ตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 หมายถึง "แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง (หรือบริเวณที่เกี่ยวข้องในเมือง) หรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การวางผังเมือง" การจัดทำผังเมืองเฉพาะจะต้องมีส่วนประกอบในการจัดทำผังหลายประการตามมาตรา 28 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง 2518 ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
2. แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
3. แผนผังเมืองหรือผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดี่ยวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญ

ทุกประการหรือบางประการดังต่อไปนี้

ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

ข) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค

ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทาง

ข) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติ หรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะถึงสิ่ง เสริมหรือบำรุงรักษา

4. รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตามข้อ 3 รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

5. ข้อกำหนดที่จะให้ถือปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ประสงค์ของผังเมืองเฉพาะทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

ก) แนวทางและขนาดของคู่อุปกรณ์
ข) ประเภท ชนิด ขนาด และ จำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

ค) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวน และลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมหรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจ หรือนำเป็นอันตรายแก่ผู้อยู่อาศัยหรือสัญจรไปมา ซึ่งจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา 55

ง) การใช้ประโยชน์อาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์ตามที่ได้ระบุไว้

ฉ) การสิ่ง เสริม บำรุงรักษา หรือบูรณะสถานที่ หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี

ช) การดำรงรักษาที่โล่ง

ข) การสิ่ง เสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่

ฌ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

6. รายละเอียดระบุที่ดิน หรือสงฆ์หรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่ต้อง เว้นคืน พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของ หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดง เขตที่ดิน หรือสงฆ์หรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่ เว้นคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับใช้ เป็นทางหลวงตามมาตรา 43 (1)

7. รายละเอียดระบุที่ดินหรือสงฆ์หรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่ต้อง เว้นคืน พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดง เขตที่ดิน หรือสงฆ์หรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่ เว้นคืน เพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่นตามมาตรา 43 (2)

8. รายละเอียดและแผนที่ระบุที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินหรือซึ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐเป็นเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เป็นทางหลวง หรือใช้ประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่น

9. แผนที่แผนผังหรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น
การบังคับใช้ (มาตรา 41 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

ให้ตราเป็นพระราชบัญญัติ ถ้าพระราชบัญญัติมิได้บัญญัติไว้อย่างอื่นให้บังคับได้ไม่เกิน 5 ปี

ข. มาตรการทางด้านกฎหมาย นอกจากกฎหมายผังเมืองซึ่งถือเป็นมาตรการทางด้านผังเมืองแล้วยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งผู้รับผิดชอบกฎหมายสามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือออกเป็นข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือข้อ บังคับใด ๆ ภายใต้กฎหมายนั้น ๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในเขตบางกะปิ กฎหมายดังกล่าว ได้แก่

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางการภาพของอาคารในด้านความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง การถอยร่นอาคารจากแนวที่ดิน และการกำหนดความสูงของอาคาร เป็นต้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับนี้จะมีประโยชน์ในการช่วยให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ มีขนาดลักษณะการใช้สอย ที่โล่งที่ว่าง เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแผนการใช้ที่ดิน โดยกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้

2. พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดเขตอุตสาหกรรม ให้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนดเขตที่จะให้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมนั้น และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมในการตั้งโรงงานหยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุง โรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีประโยชน์ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินกิจกรรมอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของแผนการใช้ที่ดิน โดยกระทรวงอุตสาหกรรม เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

3. พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรม บางประเภท ซึ่งถ้าทำเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ ท้องถิ่นมีอำนาจระงับเหตุที่เกี่ยวกับก่อการกิจการค้านั้น ๆ ได้ พระราชบัญญัติฉบับนี้ มีประโยชน์ ในการใช้บังคับเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจกรรมอื่น ๆ ให้เป็นไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายของแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยของ เขต บางกะปิ

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522

พ.ร.บ. โบราณสถาน โบราณวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497

พ.ร.บ. สิ่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2522

พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476

พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2512

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการฉีดสารที่ดิน

ค. มาตรการทางด้านภาษี ภาษีเป็นทั้งแหล่งรายได้ของรัฐ และเครื่องมือในการ ควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งอาจใช้มาตรการด้านภาษีเป็นข้อกำหนดในการควบคุมกิจกรรมเกี่ยวกับ การพัฒนาการใช้ที่ดิน เช่น การกำหนดอัตราภาษีสูงสำหรับการใช้ที่ดินที่ขัดกับแผนการใช้ที่ดิน ยกเว้นหรือลดภาษีให้แก่ผู้ที่มีโครงการพัฒนาที่ดินที่สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน หรือผู้ที่ขายที่ดิน ให้แก่หน่วยงานของรัฐเพื่อการพัฒนาตามแผน ขณะเดียวกันก็ไม่ทำให้รัฐบาลต้องขาดรายได้

อย่างไรก็ตาม การใช้มาตรการด้านภาษีให้ได้ผล จำเป็นจะต้องแก้ไขระบบภาษีของ ไทยบางประการเสียก่อน เนื่องจากระบบภาษีที่ใช้อยู่ในปัจจุบันยังไม่มีภาษีที่เก็บจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น ของที่ดิน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของการเก็งกำไรจากที่ดินซึ่งเป็นผลในทางลบต่อการวางแผนการใช้ที่ดิน

ง. มาตรการในการชักจูงให้เกิดการพัฒนาตามแผน ในกรณีการให้เอกชนเข้ามีส่วนร่วมในการพัฒนานั้น บางครั้งอาจจะต้องมีมาตรการชักจูง สิ่งเสริมต่าง ๆ เช่น

1. การกำหนดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ น้ำประปา โทรศัพท์ การขนส่งสาธารณะ โรงเรียน โรงพยาบาล ส่วนสาธารณะ สนามกีฬา ฯลฯ เพื่อชักจูงผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

2. การสนับสนุนด้านเงินทุน เช่น การหาแหล่งเงินให้เอกชนกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือการกำหนดให้รับสิทธิพิเศษตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุน หรือการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สนับสนุนเป็นกรณีพิเศษทั้งแก่ผู้ลงทุนและแก่ประชาชนทั่วไปที่จะเข้าอยู่อาศัย เป็นต้น

จ. มาตรการเฉพาะเรื่อง การวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยนอกจากจะใช้มาตรการอื่น ๆ ถ้าได้กล่าวแล้ว ควรจะมีการกำหนดมาตรการเฉพาะเรื่อง ซึ่งเป็นมาตรการเสริมหรือควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตบางกะปิให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยที่ได้กำหนดเป็นแนวทางไว้มาตรการเหล่านี้ได้แก่

1. มาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแผนฯ โดยออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการใช้ที่ดินเพราะอาคารในเรื่องต่าง ๆ เพื่อควบคุมขนาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างมิให้ใหญ่โตจนเบียดชิดกัน จนไม่มีพื้นที่โล่งว่าง สำหรับรับแสงสว่าง และกระแสลมซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อสภาพแวดล้อมสำหรับการอยู่อาศัยหนาแน่นต่ำตามเป้าหมายและแนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตบางกะปิ มาตรการดังกล่าวเป็นการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารในเรื่องต่าง ๆ คือ

ก) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio- FAR) หมายถึง อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม ต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้นซึ่งอยู่ต่อเนื้อ และ เป็นอาณัติบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

ข) อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน (Ground Area Coverage - GAC) หมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนื้อและเป็นอาณัติบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

ค) อัตราส่วนที่เว้นว่าง (Open Space Ratio - OSR) เป็นการกำหนดว่า ในที่ดินแปลงหนึ่ง ที่อาคารตั้งอยู่จะต้องสัดส่วนพื้นที่เปิดว่าง โดยไม่มีสิ่งกีดขวางใด ๆ เลยจำนวนหนึ่ง

ง) ระยะถอยร่นของอาคาร (Set -' back requirement) เป็นการกำหนดแนวต้านนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยรอบจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินระยะหนึ่ง

จ) เนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (Minimum Land Area Per Dwelling) คือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย ทดเชยกรรม และอุตสาหกรรม

ฉ) ระยะห่างระหว่างอาคาร (Minimum Spacing of Buildings) คือการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างประชิดหรือเคียงข้างกัน ไม่ว่าจะสร้างอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือต่างแปลงกัน เพื่อให้อาคารแต่ละแห่งได้รับแสงสว่างตามธรรมชาติอย่างเพียงพอ

2. มาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยของเขตบางกะปินี้ จะกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่มีความหนาแน่นปานกลาง ซึ่งนอกจากออกกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคารแล้ว จะต้องออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดิน ดังกล่าวด้วยโดยกำหนดห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่อไปนี้

ก) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

ค) คลังวัสดุระเบิด

ง) เลี้ยงม้า โค กระบือ ลูกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่

เพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

3. มาตรการเสริมการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ได้แก่ การกำหนดการวางแผนด้านสาธารณสุข โภชนาการ และองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัย ในพื้นที่เป้าหมาย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย

ในการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ดังนี้

ก. ด้านกายภาพ

1. การขยายตัวของการใช้ที่ดินจะเป็นไปอย่างมีระบบ มีทิศทางและขอบเขตพื้นที่ที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ ให้สอดคล้องเป็นทิศทางเดียวกัน
2. ทำให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับการอยู่อาศัย เนื่องจากมีการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคาร พื้นที่คลุมดิน และมาตรการห้ามมิให้มีการใช้ที่ดินและอาคารที่ทำลายสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย ตลอดจนการกำหนดพื้นที่ส่วนสาธารณะในบริเวณที่เหมาะสมกับย่านอยู่อาศัย
3. ลดปัญหา การจราจร เนื่องจากมีการกำหนดขอบเขตการใช้ที่ดิน และระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเหมาะสม ประชากรเขตบางกะปิไม่ต้องเดินทางไปรับบริการให้บริการพื้นฐานต่าง ๆ ในบริเวณที่ไกลออกไป
4. ป้องกันและบรรเทาปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากมีการสำรวจและจัดระบบการระบายน้ำให้ต่อเนื่องเป็นระบบเดียวกัน และการควบคุมมิให้มีการปลูกสร้างอาคารที่รุกล้ำคูคลอง ตลอดจนการขุดลอกคูคลองและการจัดหาแหล่งรับน้ำในพื้นที่

ข. ด้านเศรษฐกิจ

1. ที่ดินราคาสูงขึ้น เนื่องจากมีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบถ้วน ทำให้กรุงเทพมหานครสามารถ جذبภาษีได้เพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มงบประมาณสำหรับการพัฒนาท้องถิ่น
2. ประหยัดงบประมาณในการพัฒนาด้านต่าง ๆ เนื่องจากมีการกำหนดขอบเขตและทิศทางของการขยายตัวของชุมชนที่แน่นอน ไม่กระจายตัวในทุกทิศทาง เช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน
3. ทำให้มีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า ลดปัญหาที่รกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้รับการพัฒนา หรือปัญหาการรุกล้ำคูคลองสาธารณะ และเป็นการป้องกันการเก็งกำไรที่ดิน

ค. ด้านสังคม

1. เป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้สูงขึ้น ประชาชนจะมีสุขภาพจิตและสุขภาพอนามัยดี และปลอดภัยจากการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สินอันเนื่องมาจากปัญหาสภาพแวดล้อม

2. การพัฒนาชุมชนอยู่อาศัยที่ดีมีมาตรฐานเหมาะสม แก้การดำรงชีวิตเป็นการ
ช่วยพัฒนาคุณภาพของตน อันเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศ
3. ช่วยสักระเบียบชุมชนที่ดีอันเป็นประโยชน์ต่อการบริหารและการปกครอง
ท้องถิ่น



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย