

รูปแบบการใช้ที่ดินของ เมืองพัทยา

โครงสร้างการใช้ที่ดิน

จากการศึกษา เรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบทที่ 4 สามารถกำหนดโครงสร้างการใช้ที่ดินหรือโครงสร้างของเมืองในลักษณะของการตั้งชุมชนและลักษณะการอยู่อาศัยของประชากร เพื่อใช้เป็นกรอบการพิจารณาหาแนวโน้มนการขยายตัวของเมืองพัทยาในอนาคต ดังต่อไปนี้

ก. เขตชุมชนดั้งเดิมตลาดนาเกลือ

อยู่ในตำบลนาเกลือเป็นศูนย์กลางชุมชนดั้งเดิมของเมืองพัทยา และเป็นศูนย์กลางสินค้าเกษตรกรรมในปัจจุบัน ประชากรยึดอาชีพประมง ค้าขาย และบริการระดับท้องถิ่นเป็นหลัก มีเพียงส่วนน้อยที่ยังคงยึดอาชีพทำไร่ ทำสวน ประชากรในเขตนี้ส่วนใหญ่จะมีลักษณะการอยู่อาศัยที่ค่อนข้างมั่นคง ประชากรรวมตัวกันอยู่อย่างหนาแน่น มีสัมพันธ์กัน เป็นการบุกเบิกที่ดินสาธารณะบริเวณคลองนาเกลือและที่ดินชายหาด ประชากรในลุ่มนี้ประกอบอาชีพประมง เขตนี้ยังมีอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยทั้งเก่าและใหม่อย่างหนาแน่น กล่าวคือ เป็นอาคารไม้และตึกแถว นอกจากนี้จะเป็นอาคารประเภทให้เช่าพักอาศัยซึ่งมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่มักประกอบอาชีพค้าขายในชุมชนแห่งนี้ การใช้ที่ดินเขตนี้จึงมีลักษณะเป็นสภาพชนบทของคนพื้นเมือง ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างไม่เป็นระเบียบ ก่อให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด บริเวณนาเกลือนี้ไม่มีกิจกรรมหรือธุรกิจแบบตะวันตกมากนัก สิ่งมีสภาพสงบเงียบ ตรงกันข้ามกับบ้านอ่าวพัทยา นาเกลือจึงเป็นทางผ่านที่เข้าไปสู่พัทยาเท่านั้น ฉะนั้นการขยายตัวด้านธุรกิจที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวมายังบริเวณนาเกลือหรือทางทิศเหนือของเมืองพัทยาจึงเป็นเรื่องที่เป็นไปได้ยากสำหรับนักลงทุน หรือหากจะมีการลงทุนด้านการท่องเที่ยว นาเกลือก็ยังคงเป็นบริเวณที่ได้รับการพิจารณาเป็นลำดับท้าย ๆ

ข. เขตศูนย์กลางการท่องเที่ยวเมืองพัทยา

เขตนี้อยู่ในตำบลนาเกลือและตำบลหนองปรือ เป็นชุมชนใหม่ที่เป็นศูนย์กลางการให้บริการและพาณิชยกรรมที่เกี่ยวข้องกับกิจการท่องเที่ยว ประชากรส่วนใหญ่ยึดอาชีพการให้บริการเป็นหลัก เขตนี้หนาแน่นไปด้วยอาคารพาณิชย์และสถานบริการด้านการท่องเที่ยว

ลักษณะการอยู่อาศัยของประชากรยังไม่สามารถประเมินได้ว่า มีความมั่นคงมากน้อยเพียงใด เนื่องจากแรงงานส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่มาจากท้องถิ่นอื่น มีการอยู่อาศัยหนาแน่นเป็นแห่ง ๆ โดยมากมักเป็นอาคารเช่าพักอาศัย ซึ่งอยู่อย่างแออัดและมีมาตรฐานต่ำ ทำให้มีแนวโน้มที่จะกลายเป็นชุมชนแออัดได้ในอนาคต การใช้ที่ดินที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว เริ่มตั้งแต่โรงแรมแกรนด์พาเลซ (ซึ่งเป็นจุดที่ถนนสำคัญ 4 สายของเมืองบรรจบกันได้แก่ ถนนพญา-นาเกลือ ถนนพญาเหนือ ถนนพญาสาย 1 และถนนพญาสาย 2) ไปจนถึงหาดที่โรงแรมสยามบีชอร์ และบริเวณพื้นที่ระหว่างถนนพญาสาย 1 กับสาย 2 กับทางแยกที่จะไปหาดนาจอมเทียน รวมทั้งทางขึ้นเขาพญาตรงปลายถนนพญาสาย 2 จะมีกิจกรรมการบริการประเภทบาร์เบียร์กระจุกตัวอยู่มากที่สุด ทั้งยังมีโรงแรมชั้น 1 และโรงแรมชั้นประหยัด (โรงแรมชั้น 2) มีมากมายหลายสิบแห่ง รวมถึงภัตตาคาร ร้านค้า ธนาคาร หน่วยรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบริเวณพญาใต้ (หรือบริเวณที่เรียกว่า Downtown) นี้ ธุรกิจประเภทสถานเริงรมย์และกระจุกตัวอยู่หนาแน่นมาก ฉะนั้นกิจกรรมทางด้านกาให้บริการการท่องเที่ยวและอาคารพาณิชย์-กรรมมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้น

ค. เขตขยายตัวหลักของชุมชน

อยู่ในตำบลนาเกลือบนเส้นทางสายพญา-นาเกลือ ซึ่งยาวประมาณ 4 กิโลเมตร เป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของทั้งชุมชนดั้งเดิมตลาดนาเกลือ และศูนย์กลางการท่องเที่ยวเมืองพญา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงเรียนประถม มัธยม วัด อาคารพาณิชย์ บ้านเช่า บ้านจัดสรร โรงแรมขนาดใหญ่หลายแห่ง มีการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการค่อนข้างจะพร้อม บริเวณนี้จึงถือเป็นบริเวณที่รองรับด้านที่พักอาศัย ในปัจจุบันมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นประมาณ 3-4 แห่ง มีชุมชนบ้านเช่ากระจายตัวอยู่เป็นจำนวนมาก ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพด้านการให้บริการการท่องเที่ยว แม้ว่าบริเวณนี้จะเป็นเขตขยายตัวหลักของชุมชน แต่แนวโน้มการลงทุนในเมืองพญา เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารพาณิชย์และศูนย์การค้า ซึ่งให้ผลตอบแทนสูงกว่า ดังนั้นในอนาคตลักษณะการอยู่อาศัยของชุมชนในเขตนี้ก็อาจจะเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ของการลงทุน

ง. เขตขยายตัวรองของชุมชน

อยู่ในเขตตำบลหนองปรือ ตั้งแต่เขาพญาลงไปจนถึงเขตนาจอมเทียน พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นไร่สวนและที่นา การบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังขาดแคลน

ซึ่งมีเพียงถนนสายเสียบหาดนาจอมเทียนเป็นถนนสายหลักเพียงสายเดียว บัจจุบันเป็นที่ตั้งของ บ้านพักตากอากาศทั้งประเภทบ้านพักส่วนตัวของผู้มีอันจะกิน และประเภทให้บริการที่พักแก่นัก ท่องเที่ยว ฮันไดท์แก๊ บังกาโล และโรงแรม เขตนี้จัดเป็นบริเวณที่มีการอยู่อาศัยอย่างเบาบาง ของคนท้องถิ่น การใช้ที่ดินตั้งแต่ทางแยกจากถนนพญาสาย 2 ลู่เส้นทางที่จะไปเชื่อมกับถนน ที่พระยา ฮันเป็นเส้นทางขนานไปกับหาดนาจอมเทียน การขยายตัวของการใช้ที่ดินจึงมีลักษณะ เป็นการขยายตัวของบ้านจัดสรร อาคารชุด ทั้งที่ยังกำลังก่อสร้าง หรือเตรียมขี้นป้ายและที่ปลูก สรร้างเสร็จแล้ว มีอยู่ตลอดแนว ล้วนนาจอมเทียนบริเวณเสียบหาดมีการขยายตัวด้านกิจการที่ ตอบสนองการท่องเที่ยว เช่น อาคารชุด ซุ้มดอกเห็ด ร้านอาหาร บ้านพักตากอากาศ เป็นต้น จะเห็นว่าการขยายตัวบริเวณนาจอมเทียนนี้เป็นการตอบสนองด้านที่พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ ส่วน การขยายตัวด้านอาคารสำนักงาน เจริญยังไม่

จ. บริเวณชุมชนแออัด

บริเวณหลังตลาดนาเกลือเป็นแหล่งเสื่อมโทรมที่บุกรุกชายหาด บริเวณคลอง พลับ และคลองนาเกลือบุกรุกคลอง และบริเวณชอยนาเกลือ 14 เป็นการบุกรุกทางเกรียน ล่าเหตุที่เกิดชุมชนแออัด เนื่องจากเมืองพญาใต้เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว พื้นที่บริเวณชอยนา เนาเกลือส่วนใหญ่ถูกขายเพื่อกิจกรรมการท่องเที่ยว ประชากรพื้นเมืองที่เคยยึดอาชีพประมง ก็หันมาประกอบอาชีพด้านบริการการท่องเที่ยว ในขณะที่ตัวหมู่บ้านริมทะเลซึ่งเดิมเคยเป็น หมู่บ้านประมงก็เริ่มเปลี่ยนสภาพกลายเป็นที่อยู่อาศัยแบบธรรมดาและแออัดขึ้น มีการบุกรุกชาย หาด บริเวณนี้ยังขาดการบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่เพียงพอ สำหรับชุมชนแออัด บริเวณคลองเกิดขึ้นโดยที่สาธารณะริมคลองถูกบุกรุกเพื่อปลูกสร้างบ้านเรือน ทั้งบ้านเรือนมี สภาพเสื่อมโทรม ประกอบกับมีสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม นอกจากนี้บริเวณชอยต่าง ๆ เริ่มมีการอยู่อาศัยอย่างแออัด ล่าเหตุมาจากการอพยพเข้ามาประกอบอาชีพเป็นครั้งคราว ที่รวม กลุ่มพักอาศัยร่วมกันในสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม การครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดิน บริเวณ ชุมชนแออัดดังกล่าวพอจะสรุปได้ว่า เนื่องมาจากการแปลงสภาพเป็นบ้านเช่าแก่ผู้ประกอบการ นักท่องเที่ยวที่เป็นผู้มาจากถิ่นอื่น ซึ่งเช่าในอัตราค่าเช่าที่ถูก ภูมิสำเนาเดิม ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดบริเวณชอยนอกจากที่ย้ายมาจากจังหวัดอื่นเพื่อมาประกอบอาชีพใน เมืองพญาแล้ว ยังรวมถึงผู้ที่ย้ายตามครอบครัวเข้ามาด้วย ทำให้ลักษณะโครงสร้างทาง สังคมเป็นครอบครัวขยาย จึงมีความจำเป็นต้องต่อเติมที่อยู่อาศัยออกไปเพื่อประโยชน์ใช้สอย ในตัวอาคาร แนวโน้มในอนาคตเมื่อเมืองพญาจัดสร้างเศษชุมชนอื่น บริเวณเหล่านี้ก็น่าที่

จะลดจำนวนลงหรือไม่เพิ่มมากกว่าที่เป็นอยู่ นอกจากนี้ยังมีการจัดเตรียมด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เพื่อเป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของชุมชนอีกทางหนึ่งด้วย (ดูแผนที่ 7.1)

แนวโน้มนโยบายตัวของเมืองพัทยา

ก. ทิศทางการขยายตัวของเมืองในอนาคต

จากโครงสร้างการใช้ที่ดินของเมืองพัทยาดังกล่าวข้างต้น สามารถกำหนดพื้นที่ที่มีแนวโน้มนโยบายของการขยายตัวของเมืองในอนาคต ดังนี้

1. เขตชุมชนดั้งเดิมนาเกลือ

เป็นศูนย์กลางของชุมชนท้องถิ่น เป็นตลาดกลางของสินค้าเกษตร เป็นทางผ่านไปสู่อำเภอเมืองพัทยาบริเวณใจกลางเมือง ฉะนั้นแนวโน้มนโยบายตัวของเมืองมาทางด้านนี้และตอนเหนือของเมืองจึงมีน้อยมาก โดยเฉพาะการขยายตัวของการใช้ที่ดินให้บริการด้านการท่องเที่ยวแทบไม่มีเลย

2. เขตศูนย์กลางการท่องเที่ยวบริเวณใจกลางเมือง

เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลัก เป็นแหล่งบันเทิง เรียงรมย์ทุกรูปแบบ อยู่ระหว่างถนนพญาสาย 1 (เสียบชายหาด) และถนนพญาสาย 2 และบริเวณย่าน Downtown ของพัทยาใต้ การขยายตัวของเมืองในเขตนี้ น่าจะเป็นการขยายความหนาแน่นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากกว่าที่จะขยายพื้นที่ และสามารถขยายได้เพียงเล็กน้อย เนื่องจากมีความหนาแน่นของกิจกรรมการท่องเที่ยวเกือบเต็มพื้นที่แล้ว

3. เขตขยายตัวหลักของชุมชนอยู่ระหว่างเขต 1 และเขต 2

บริเวณเส้นทางหลักสายพญา-นาเกลือ เขตนี้เป็นเขตที่มีการขยายตัวของชุมชนนาเกลือและชุมชนบริเวณศูนย์กลางท่องเที่ยวพัทยา เป็นบริเวณที่รองรับการขยายตัวด้านที่พักอาศัยและการใช้ที่ดินประเภทที่บริการสำหรับชีวิตประจำวันของคนท้องถิ่นและสำหรับนักท่องเที่ยว แม้ว่าเขตนี้จะเป็นเขตขยายตัวหลักของชุมชน แต่แนวโน้มนโยบายการใช้ที่ดินในอนาคต อาจจะเป็นการขยายตัวของอาคารพาณิชย์และศูนย์การค้าที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าการใช้ที่ดินเพื่อลงทุนด้านที่พักอาศัย

4. เขตระหว่างถนนพญาสาย 2 ขึ้นไปจนถึงถนนสุขุมวิท

เป็นเขตขยายตัวของศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะบริเวณริมถนนสายหลักคือสายพญากลางและพัทยาใต้

สัญลักษณ์

- เขตอำเภอ
- เขตตำบล
- - - เขตเมืองพัทยา
- ==== ทางหลวง ถนน
- ++++ ทางรถไฟ
- ~~~~~ คลอง ห้วย

อำเภอไทย

อำเภอพญา





หลักเขตที่ 2

หลักเขตที่ 3

คลองนาเกลือ

อ่าวตาตุ่ม

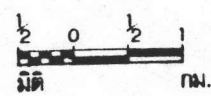
แสดงโครงสร้างทางผังเมือง

-  เขตชุมชนดั้งเดิมนาเกลือ
-  เขตชุมชนใหม่ศูนย์กลางเมือง
-  เขตขยายตัวหลัก
-  เขตขยายตัวรอง

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพญา

นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ
 ภาควิชาผังเมือง
 สาขาวิชาการวางผังเมือง
 บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 พ.ศ. 2527

มาตราส่วน 1 : 65,000



แผนที่ 7.1

หลักเขตที่ 5

หลักเขตที่ 4

5. เขตขยายตัวของชุมชน

คือบริเวณตั้งแต่เขาพิภยาไปจนถึงสุดหาดนาจอมเทียน ในปัจจุบันเริ่มเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยเฉพาะริมหาดนาจอมเทียน เขตนี้เป็นเขตขยายตัวของบ้านจัดสรร บังกาโล และอาคารชุดเป็นส่วนใหญ่

จากแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนจากอดีตถึงปัจจุบัน และมีแนวโน้มการขยายตัวในอนาคตของแต่ละกิจกรรม จะ เป็นไปในลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละ เขต ดังกล่าว

ข. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัว

แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนข้างต้น ได้พิจารณาจากปัจจัยต่อไปนี้

1. ลักษณะพื้นที่

ที่เป็นปัจจัยดึงดูด สิ่งเสริมให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในลักษณะที่ล่อคดล่องและเหมาะสมกับพื้นที่แต่ละแห่งไป ได้แก่ บริเวณใกล้ไกล ขยายทะเลและชายหาด พื้นที่ลุ่ม ที่ดอน เป็นต้น ซึ่งจะทำให้เกิดการลงทุนพัฒนามากน้อยต่างกัน

2. เส้นทางคมนาคมขนส่ง

เป็นปัจจัยสำคัญต่อการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของชุมชน ยังมีเส้นทางคมนาคมขนส่งสะดวก เช่น อยู่ใกล้ทางรถไฟ ใกล้คลอง หรือมีถนนสายหลักผ่าน ย่อมทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ในการพักอาศัย แหล่งงาน ตลาด และแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกรวดเร็ว กล่าวคือ ทำให้การเข้าถึงพื้นที่สะดวกที่สุด

3. ปริมาณการจราจร

บนเส้นทางถนนสายสำคัญ เช่น ถนนสายหลัก และเส้นทางนักท่องเที่ยว หากมีปริมาณการจราจรสูงในช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจกำลังดำเนินไป ย่อมเป็นปัจจัยชี้ให้เห็นสภาพการใช้ที่ดินที่จะดึงดูดให้เกิดการรวมกลุ่มของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

4. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

หากระบบการบริการสาธารณชนและระบบการใช้อยู่ของชุมชนมีบริการพร้อมมูลและได้มาตรฐาน ย่อมเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เมืองทำหน้าที่ได้อย่างคล่องตัว จึงเป็นการบริการชุมชนที่ช่วยในการพัฒนาเมือง การบริการดังกล่าวเป็นทั้งปัจจัยดึงดูดให้เมืองขยายตัว หรือเป็นอุปสรรคในการพัฒนาการใช้ที่ดิน

5. การใช้ที่ดินและราคาที่ดิน

มีส่วนสัมพันธ์แปรผันกัน การใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์ในพื้นที่
อย่างเต็มที่ ก็จะมีผลต่อการใช้ประโยชน์ในกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะมีส่วนทำให้เกิดการ
ขยายตัวของเมืองและการขยายการใช้ที่ดิน แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปจะมี
ผลทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงด้วย

6. ลักษณะประชากรและลักษณะการอยู่อาศัย

ลักษณะครัวเรือน การเปลี่ยนแปลงประชากรและการตั้งถิ่นฐาน ทำให้ทราบ
ถึงแนวโน้มการขยายตัวและการเปลี่ยนในด้านที่พักอาศัย รวมทั้งความหนาแน่นของประชากร
ในการอยู่อาศัยต่อพื้นที่ จะทำให้เกิดความต้องการในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้น ๆ

7. อุปสรรคที่เป็นตัวปิดกั้นทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชน

ได้แก่ ลักษณะการใช้ที่ดินดั้งเดิม ถาวร หรือพื้นที่ขนาดใหญ่ คือสถานที่ราชการ
หรือลักษณะธรรมชาติ เช่น ภูเขา ทะเล รวมทั้งเส้นทางขนส่ง เช่น ถนน คลอง และ
ทางรถไฟ และรวมถึงข้อกำหนดหรือกฎหมายต่าง ๆ อันได้แก่ เขตทางถนน เขตทางรถไฟ
 เป็นต้น

เมื่อใดก็ตามที่เมืองมีการขยายตัว และหากขยายตัวมายังบริเวณที่เป็น
อุปสรรคหรือพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดข้างต้น การขยายตัวของเมืองก็จะหันเห หรือข้ามพื้นที่ดังกล่าว

สำหรับเมืองพัทยาแล้ว อุปสรรคที่เป็นตัวปิดกั้นทำให้เกิดการขยายตัวของ
ชุมชนมีดังนี้ คือ

- พื้นที่อนุรักษ์ : เขาพัทยา ชายทะเล คำล้นสถานที่
- พื้นที่สงวน : สถาบันราชการ บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ สถานศึกษา
คลองนาเกลือ คลองพัทยา ถนนหนทาง
- พื้นที่เกษตรอุดม : ทุ่งนา ป่าไม้
- เขตชุมชนที่มีการใช้ที่ดินเข้มข้น

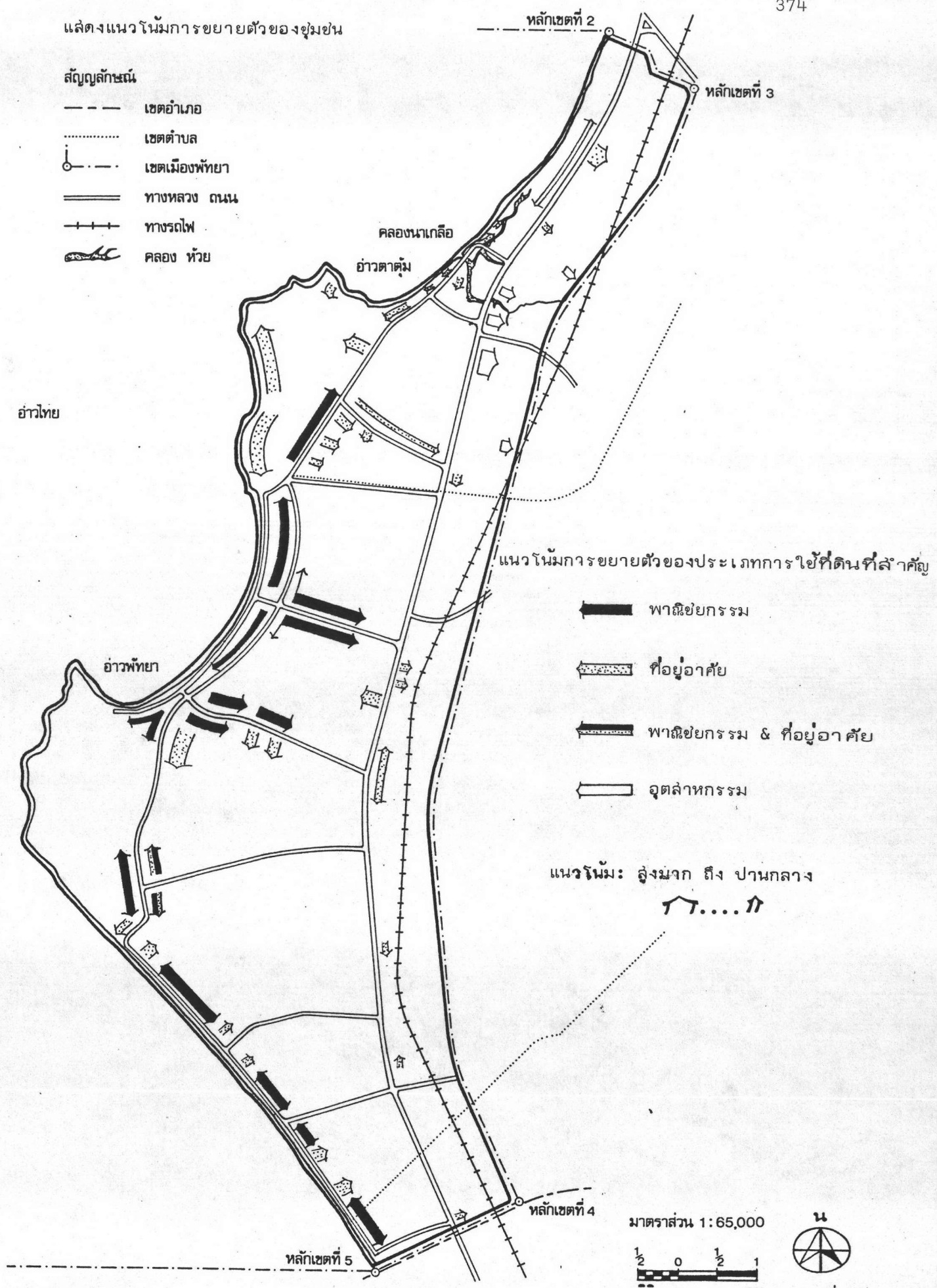
แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนดูได้ในแผนที่ 7.2

แสดงแนวโน้มน้ำการขยายตัวของชุมชน

สัญลักษณ์

- เขตอำเภอ
- เขตตำบล
- เขตเมืองพัทยา
- ==== ทางหลวง ถนน
- ++++ ทางรถไฟ
- ~~~~~ คลอง ห้วย

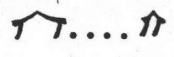
อำเภอไทย



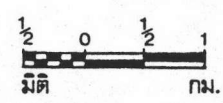
แนวโน้มน้ำการขยายตัวของประเภทการใช้ที่ดินที่สำคัญ

- ← พายุขัยกรรม
- ▨ ที่อยู่อาศัย
- ▩ พายุขัยกรรม & ที่อยู่อาศัย
- ◻ อุตสาหกรรม

แนวโน้มน้ำ: สูงมาก ถึง ปานกลาง



มาตราส่วน 1:65,000



แผนที่ 7.2

ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับประเภทการใช้ที่ดิน

การกำหนดที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินแต่ละกิจกรรม ได้พิจารณาจากโครงสร้างการใช้ที่ดิน แนวโน้มการขยายตัวของเมือง บทบาททางด้านการท่องเที่ยว ความต้องการพื้นที่ของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินในอนาคต ศักยภาพของพื้นที่ พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน ซึ่งจากปัจจัยเหล่านี้ได้นำมาพิจารณาร่วมกับแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท สามารถกำหนดที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาจัดระเบียบและรูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับเมืองพัทยาในอนาคต ดังต่อไปนี้

ก. ที่อยู่อาศัย

บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย มีดังนี้

1. เขตชุมชนดั้งเดิมนาเกลือ เกาะกลุ่มอยู่ทางตอนเหนือ และกระจายตัวออกไประหว่างแนวถนนลูขุมวิทกับริมทะเล โดยที่ศูนย์กลางชุมชนจะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และเบาบางกระจายโดยรอบ

2. บริเวณบ้านพักอาศัยและบ้านพักตากอากาศเอกชนจะเป็นบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่

- บริเวณริมทะเลด้านเหนือของอ่าวพัทยา บริเวณแหลมตันตาล แหลมเกต อ่าว ค.น.อ. และแหลมหินโค้ง แล้วกระจายตัวออกไปจนถึงถนนพญา-นาเกลือ

- บริเวณที่ราบเชิงเขาพิทยาด้านตะวันตกจนถึงริมทะเล

- บริเวณริมถนนหิพระยา (ถนนเลียบหาดนาจอมเทียน) บริเวณบ้านหนองตะแบก บ้านหนองพังแค และบ้านนาจอมเทียน

3. บริเวณด้านหลังถนนพญาสาย 2 และถนนพญานาเกลือไปจนถึงถนนลูขุมวิท รวมถึงด้านหลังถนนลูขุมวิทจากบริเวณโรงเรียนหนองเกตุน้อยมาจนถึงลำแยกที่เป็นจุดตัดระหว่างถนนลูขุมวิทกับถนนพญากลาง ที่อยู่อาศัยในบริเวณเหล่านี้จะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ เนื่องจากมีการรวมกลุ่มภายในชุมชนย่อย ๆ บริเวณตอนกลางของเมืองและบริเวณชานเมือง

ข. พาณิชยกรรม (รวมที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงในบางบริเวณ)

บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการขยายตัวของพาณิชยกรรม มีดังนี้

1. บริเวณย่านการค้าชุมชนนาเกลือ เกาะกลุ่มกันบริเวณถนนสว่างฟ้า และขยายตัวออกโดยรอบแต่ไม่เกินแนวถนนลูขุมวิทเป็นย่านการค้าที่จะให้บริการแก่คนท้องถิ่น และ

เป็นศูนย์กลางสินค้าเกษตรกรรม

2. ย่านธุรกิจการท่องเที่ยว จากบริเวณแหลมหินโค้งจนถึงถนนพญา-นาเกลือ และจากลำมแยกถนนโพธิ์สารบรรจบกับถนนพญานาเกลือ และตัดลงมาเป็นพื้นที่ต่อเนื่องระหว่างริมอ่าวพญา กับถนนพญาสาย 2 (และกระจายออกไปทางด้านหลัง) และริมทะเลบริเวณแหลมพญาจนถึงอ่าวตลิ่งฟุ้ง

3. บริเวณจุดตัดและทางแยกของถนนสายหลัก บริเวณถนนพญากลางและพญาใต้ และแผ่กระจายออกไปตามเส้นทางถนนดังกล่าว

4. บริเวณริมทะเลหาดนาจอมเทียนตอนกลาง

ค. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

เนื่องจากเมืองพญาเป็นเมืองท่องเที่ยว แนวโน้มการขยายตัวของอุตสาหกรรมและคลังสินค้าจึงไม่น่าจะขยายตัวขึ้น เนื่องจากนโยบายจำกัดอุตสาหกรรมในเขตเมือง เพื่อประโยชน์ทางการผังเมืองและสิ่งแวดล้อม แนวโน้มการใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรมจึงน่าจะคงที่หรือลดลง ซึ่งหากจำเป็นต้องมีอุตสาหกรรมเกิดขึ้นและเป็นอุตสาหกรรมหนัก หรือเป็นอุตสาหกรรมบริการประเภท อู่รถยนต์ หรืออู่ซ่อมเรือ ก็ควรที่จะตั้งอยู่เฉพาะทางฝั่งตะวันออกของถนนสุขุมวิทเท่านั้น ซึ่งจะเกาะกลุ่มกับอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิม โดยที่ตั้งจะเหมาะสมเนื่องจากอยู่ใกล้เส้นทางขนส่ง และห่างไกลจากชุมชนเพื่อจะได้ทำให้ไม่เกิดมลภาวะ

และสำหรับอุตสาหกรรมเบา ประเภทอุตสาหกรรมครัวเรือนหรือหัตถกรรมจะเป็นอุตสาหกรรมประเภทพิเศษที่สามารถแทรกตัวอยู่กับการใช้ที่ดินประเภทอื่นหรือแทรกตัวอยู่ในเขตชุมชนได้

ง. ค้าปลีก

การกำหนดพื้นที่สำหรับค้าปลีกจะอยู่ในบริเวณเดิมทั้งสิ้นโดยไม่เพิ่มเนื้อที่เพื่อใช้สำหรับเป็นที่ประกอบค้าปลีกเป็นค้าปลีกประจำคม เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและสำหรับพักผ่อนศึกษา

จ. สถานศึกษา

การกำหนดพื้นที่สำหรับสถานศึกษา จะเพิ่มขึ้นโดยการขยายพื้นที่ของสถานศึกษาเดิมบางแห่ง เพื่อให้รองรับกับนักเรียนและนักศึกษาที่จะใช้บริการในอนาคต และบริเวณที่จะเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาแห่งใหม่จะขึ้นอยู่กับการใช้ที่ดินโดยส่วนรวมด้วย เป็นต้นว่าสถานศึกษา

จะสัมพันธ์กับที่อยู่อาศัย หรือขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสม รวมถึงต้องคำนึงถึงโครงการในอนาคตด้วย โดยที่สถานศึกษาที่มีอยู่ในปัจจุบันจะให้คงอยู่ในบริเวณเดิม

ฉ. สถาปนาราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

สถาปนาราชการในที่นี้รวมถึงที่ทำการของการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการด้วย สัตเป็นพื้นที่สงวน ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณเดิม ได้แก่ ศูนย์ราชการบริเวณนาเกลือ สถานที่ราชการที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไป และรวมถึงที่ดินสาธารณประโยชน์ของเมืองพญาด้วย สำหรับสถานที่ราชการที่จะเพิ่มขึ้นหรือย้ายที่ทำการนั้นจะขึ้นอยู่กับโครงการในอนาคต และจะสัมพันธ์กับโครงสร้างการใช้ที่ดินโดยส่วนรวม

ช. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ

บริเวณพักผ่อนหย่อนใจได้แก่ ริมทะเล เขาพญา เขาพระตำหนัก ล้วนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา สนามแข่งรถ และอื่น ๆ ปัจจุบันบริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการมักตอบสนองต่อนักท่องเที่ยว ในขณะที่สถานพักผ่อนหย่อนใจประเภทสวนสาธารณะสำหรับบริการประชาชนท้องถิ่นนับว่ายังขาดแคลน ฉะนั้นสวนสาธารณะน่าจะมีการจัดสร้างเพิ่ม โดยการพัฒนาประสานงานกับวัดและโรงเรียนให้มีการจัดสร้างสวนสาธารณะและสถานพักผ่อนหย่อนใจ ควรจัดสร้างศูนย์กีฬา และศูนย์กิจกรรมนันทนาการสำหรับนักท่องเที่ยวขึ้นบริเวณหาดนาจอมเทียน (เนื่องจากปัจจุบันการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณร้อยละ 1 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ซึ่งนับว่าน้อยเมื่อเทียบกับเกณฑ์ทั่ว ๆ ไป แต่เนื่องจากเมืองพญามีชายหาดที่สวยงามได้มาก)

ซ. พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

ได้แก่พื้นที่ที่เป็นเขตชนบทและเกษตรกรรมในปัจจุบัน โดยที่พื้นที่เกษตรกรรมจะเป็นเขตสงวนสำหรับการเพาะปลูก ในที่นี้รวมพื้นที่ปศุสัตว์ด้วย

ฅ. ระบบขนส่ง

การคมนาคมขนส่งนั้นเน้นการเชื่อมโยงระหว่างระบบถนนได้แก่ ถนนลูขุมวิท ถนนสายหลักได้แก่ ถนนพญา-นาเกลือ ถนนพญาลาย 1 (ถนนเลียบหาดด้านอ่าวพญา ซึ่งถือเป็นเส้นทางหลักสำหรับการท่องเที่ยว) ถนนพญาลาย 2 ถนนพญากลาง ถนนพญาใต้ ถนนหัทธนะยา (ถนนเลียบหาดนาจอมเทียนซึ่งถือเป็นเส้นทางรองสำหรับการท่องเที่ยว) และถนนสว่างฟ้าบริเวณนาเกลือ

และสำหรับย่านพาณิชยกรรมที่จะขยายตัวขึ้นในอนาคต ควรนิยมนเชื่อมต่อไปให้การจราจรมีสภาพคล่องตัว ลดปัญหาการจราจรในอนาคต สำหรับย่านพาณิชยกรรมที่มีอยู่เดิมก็ควรให้มีการจัดระเบียบการจราจร เพื่อให้การจราจรมีระเบียบมีสภาพคล่องตัวยิ่งขึ้น

ที่จอดรถและสถานีขนส่งควรจัดสร้างในบริเวณที่เหมาะสม

สำหรับการคมนาคมทางรถไฟใช้สำหรับขนส่งสินค้าเท่านั้น (ปัจจุบันการรถไฟเลิกกิจการเดินรถไฟแบบหัวรถจักร วันหยุดสุดสัปดาห์แล้ว เนื่องจากการให้บริการของผู้โดยสารที่จะมาพักยาน้อยมาก เพราะถนนลูขุมวิหขวางบางนา-ตราดซ่อมแซมเสร็จเรียบร้อยแล้วทำให้การเดินทางมายังพักยา โดยรถยนต์สะดวกและรวดเร็วกว่า)

ญ. ภูมิทัศน์ชุมชน

ภูมิทัศน์ของเมืองควรได้รับการปรับปรุง ให้มีการอนุรักษ์ทรัพยากรทางกายภาพท่องเที่ยว (ทะเล หาดทราย เขาพักยา และอื่น ๆ) เพื่อให้เป็นพื้นฐานในการพัฒนาเอกภาพของลารูปของเมือง โดยอาศัยลักษณะของชายหาดเป็นปัจจัยสำคัญ รวมถึงสถานที่และสิ่งต่าง ๆ ที่มีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรมประเพณีก็ควรได้รับการอนุรักษ์เพื่อให้ภูมิทัศน์ของเมืองมีคุณค่าทางสุนทรียภาพในอีกแง่มุมหนึ่งด้วย โดยที่หากมีการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทให้สอดคล้องและผสมผสานกันอย่างเหมาะสมแล้วก็จะเป็นการช่วยสร้างสภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ที่ดีให้แก่ชุมชนอีกทางหนึ่ง

แนวความคิดสำหรับรูปแบบการใช้ที่ดิน

ก. แนวความคิดสำหรับรูปแบบการใช้ที่ดิน

จากทฤษฎีและแนวความคิดในบทที่ 2 ที่เกี่ยวกับรูปแบบการขยายตัวของเมือง และโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมืองสามารถนำมาเป็นกรอบการพิจารณาเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับเมืองพักยาในอนาคต และจากการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้ใช้พาณิชยกรรมซึ่งถือเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญและเป็นการใช้ที่ดินประเภทหลักของเมืองเป็นตัวนำในการบ่งชี้ถึงรูปแบบการใช้ที่ดินได้ชัดเจนที่สุด และทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพักยา ในที่นี้ได้กำหนดไว้ 3 รูปแบบ คือ

- รูปแบบศูนย์เดี่ยว (Mono-Centric)
- รูปแบบรูปสี่เหลี่ยมหรือแนวแกน (Axial or Ribbon Development)
- รูปแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric)

1. รูปแบบศูนย์เดียว (Mono-Centric)

แนวความคิดสำหรับเป็นกรอบการพิจารณา ได้ดัดแปลงและปรับมาจาก ทฤษฎีวงแหวน (Concentric Zone Theory) ของ Burgess ที่ว่าด้วยการขยายตัวของเมืองจะเป็นไปโดยรอบในลักษณะวงกลมจากใจกลางเมือง และเน้นการแข่งขันการใช้ที่ดินของกิจกรรมแต่ละประเภทเพื่อให้ได้ผลกำไรหรือผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด แนวความคิดรูปแบบศูนย์เดียวมีข้อสมมุติฐาน ดังนี้

- ก) ย่านธุรกิจการค้า (Central Business District) หรือย่านพาณิชย์กรรมจะมีแห่งเดียว ซึ่งถือเป็นจุดกำเนิดของเมืองและเป็นศูนย์กลางกิจกรรมทุกประเภท
- ข) การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะมีความเข้มข้นลดหลั่นตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมือง
- ค) ราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยกำหนดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ศูนย์กลางเมืองจึงเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารและมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูง
- ง) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมบริการมักแทรกตัวอยู่ในชุมชนขณะที่อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรมักอยู่รอบนอกชุมชน เพื่อใกล้แหล่งวัตถุดิบและเพื่อสะดวกในการขนส่ง
- จ) ประเภทการใช้ที่ดินที่เป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดการประหยัดจากภายนอก (External Economics) เนื่องจากการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสามารถจัดได้ในราคาถูกและสะดวกสำหรับประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่อยู่รวมกลุ่มกัน
- ฉ) เส้นทางคมนาคมสายหลักจะมุ่งเข้าหาศูนย์กลางภายในชุมชน
- ช) ลักษณะทางกายภาพและพื้นที่เกษตรกรรมรอบชุมชนจะเป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

2. รูปแบบแนวแกน (Axial or Ribbon Development)

แนวความคิดสำหรับเป็นกรอบการพิจารณา ได้ใช้แนวโน้มของการขยายตัวของเมืองที่ขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก และสภาพทางกายภาพของเมืองซึ่งมีอิทธิพลต่อลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดิน ดังนี้

- ก) ย่านธุรกิจการค้า (Central Business District) ยังคงอยู่บริเวณเดิม กล่าวคือ อยู่ในเขตชั้นในของเมือง ไม่ขยายพื้นที่เพิ่มมากขึ้น แต่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น

- ข) การขยายตัวของการค้าและธุรกิจ จะขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม
- ค) การใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยจะมีราคาแพงในบริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม และราคาถูกเมื่ออยู่ไกลเส้นทางคมนาคม ทั้งนี้เป็นผลจากราคาที่ดินที่ขึ้นอยู่กับโครงสร้างของเส้นทางคมนาคม และการให้บริการทางสาธารณูปโภค
- ง) ระบบการให้บริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ จะเป็นไปตามแนวเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก
- จ) การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัย ขึ้นอยู่กับประเภทของพาณิชยกรรม เช่น ศูนย์การค้า ธนาคาร หรือสถานสิ่ง รวมทั้งสถาบันราชการ และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
- ฉ) บริเวณแนวสองข้างทางของเส้นทางคมนาคมจะมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินหรือมีความหนาแน่นของอาคารมากกว่าพื้นที่ที่อยู่ด้านหลัง รวมทั้งมีความแตกต่างของการใช้ที่ดินระหว่างพื้นที่ทั้งสองบริเวณนี้ด้วย
- ช) การใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก
- ข) ขอบเขตการขยายตัวของชุมชนจะขึ้นอยู่กับการกำหนดแนวของเส้นทางคมนาคมและสภาพทางกายภาพเป็นหลัก

3. รูปแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric)

แนวความคิดสำหรับเป็นกรอบการพิจารณา ได้ตัดแปลงและปรับมาจากทฤษฎีระบบทวีคูณศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) ของ Harris & Ullman ที่ชี้ให้เห็นว่าเมืองแต่ละแห่งไม่จำเป็นต้องมีศูนย์กลางเดียวแต่อาจมีหลายศูนย์กลาง ซึ่งแต่ละจุดศูนย์กลางต่างก็มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินโดยรอบ ศูนย์กลางหลักคือ ย่านธุรกิจการค้า (Central Business District) ส่วนศูนย์กลางย่อยจะกระจายอยู่ในที่พักอาศัยหนาแน่นและใกล้กับเส้นทางคมนาคมหรือลักษณะพิเศษของพื้นที่ซึ่งเหมาะสำหรับกิจกรรมนั้น ๆ การเกิดขึ้นของศูนย์กลางใหม่ ๆ สะท้อนให้เห็นถึงองค์ประกอบสำคัญ 4 ประการ คือ

- ก) กิจกรรมแต่ละประเภทต้องการประโยชน์ใช้สอยเฉพาะที่เหมาะสมกับตัวมันเอง
- ข) กิจกรรมที่เกื้อกูลกัน นำมาซึ่งความล้ามคคในชุมชนนั้น ๆ
- ค) กิจกรรมที่ไม่เกื้อกูลในพื้นที่เดียวกันนำมาซึ่งความเสื่อมโทรม

ง) กิจกรรมบางประเภทไม่คุ้มกับราคาที่ดิน ซึ่งควรพิจารณาที่ตั้งให้

เหมาะสม

แนวความคิดรูปแบบหลายศูนย์กลางได้ปรับมาจากทฤษฎีระบบทวิศูนย์กลางตั้ง
กล่าว โดยที่รูปแบบหลายศูนย์กลางจะเน้นที่การกระจายความหนาแน่นของแหล่งพาณิชยกรรมออกไป
ทั่วเขตเมืองที่จะช่วยให้การเติบโตของเมืองเป็นไปอย่างเสมอภาคและทั่วถึง และจะช่วยให้เมือง
ทำหน้าที่ได้โดยสมบูรณ์ รูปแบบหลายศูนย์กลางมีข้อสมมุติฐานดังนี้

ก) เมืองจะมีย่านพาณิชยกรรมที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักอยู่ภายใน
และมีย่านพาณิชยกรรมขนาดรอง เป็นศูนย์กลางเล็กล้อมรอบเป็นชั้น ๆ หรือเป็นจุด

ข) ศูนย์กลางขนาดรองแต่ละแห่งจะติดต่อกันด้วยเส้นทางคมนาคมสายหลัก

ค) ศูนย์กลางขนาดรองจะแบ่งเบาภาระจากศูนย์กลางหลักในด้านการ
ค้าการบริการ ที่พักอาศัย การบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และเป็นแหล่งงานที่พอ
เหมาะกับค่าบริการของแต่ละศูนย์กลางที่มีความสามารถเลี้ยงตัวเองได้

ง) ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะกระจายตัวออกไป แต่
ยังคงหนาแน่นบริเวณใจกลางเมือง

จ) ความเหมาะสมของประเภทกิจกรรมขึ้นอยู่กับราคาที่ดินและฐานทาง
เศรษฐกิจของศูนย์กลางขนาดรอง

ฉ) ขอบเขตของการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพและ
พื้นที่เกษตรรอบชุมชน รวมถึงการขยายตัวของศูนย์พาณิชยกรรมขนาดรองด้วย เพื่อไม่ให้แต่ละ
ศูนย์กลางขยายตัวอย่างไร้ขอบเขต

(ย่านพาณิชยกรรมยังคงมีศูนย์กลางในบริเวณใจกลางเมือง แล้วแผ่ไปใน
แนวเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ แนวเส้นทางคมนาคมหลักจะมีบทบาทเป็นตัวกำหนดที่ตั้งของกิจกรรม)

ข. สภาพทั่วไปของเมืองพญา

เมืองพญา เป็นเมืองรูปแบบพิเศษโดยมีกิจกรรมหลักคือการตอบสนองการท่องเที่ยว
และมีการขยายตัวทางด้านประมงและด้านการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลให้เกิด
ความแตกต่างที่เห็นได้ชัด คือความแตกต่างทางด้านอาชีพและความแตกต่างทางด้านสังคม

ความแตกต่างทางด้านอาชีพของคนในเมืองพญา เนื่องจากมีการแบ่งงานกัน
ทำตามความชำนาญเฉพาะอย่างของแต่ละบุคคล มีความหลากหลายของอาชีพ ทั้งที่เกี่ยวข้อง
กับการท่องเที่ยวโดยตรงและโดยอ้อม

ความแตกต่างทางด้านสังคมสิ่งผลออกมาในรูปของความเชื่อ ค่านิยม ระเบียบ
แบบแผน ประเพณี รวมถึงสิ่งก่อสร้าง และรูปแบบของอาคาร

ความแตกต่างดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องมาจากการอพยพย้ายถิ่นเข้ามาประกอบอาชีพ
ซึ่งส่งผลกระทบต่อความไม่เท่าเทียมกันทางเศรษฐกิจ ความไม่เท่าเทียมกันของฐานะและบทบาท
ของคนในสังคม ทำให้เกิดช่องว่างของความแตกต่างมาก ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจและสังคมสิ่ง
เกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ การอพยพแรงงานเพื่อเข้ามาทำงานเป็นการย้ายเข้าชั่วคราวหรือ
ถาวร ก่อให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ รวมถึงความต้อง
การที่พักอาศัย การบริการด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และที่พักผ่อนหย่อนใจ ดังนั้นจาก
ความแตกต่างทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่กล่าวมาจึงควรคำนึงถึงความต้องการของบุคคลทุก
กลุ่ม เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการพัฒนาที่เท่าเทียมกันหรือเพื่อให้ได้มาซึ่งสิ่งจำเป็นพื้นฐานใน
การดำรงชีวิต ตลอดจนความเท่าเทียมกันในการที่จะได้รับผลประโยชน์หรือเสียผลประโยชน์ใน
การพัฒนาสู่ระดับการใช้ที่ดิน

ปัจจุบันเมืองพัทยา เป็นเมืองขนาดใหญ่ มีความซับซ้อนของการใช้ที่ดิน กิจกรรม
ต่าง ๆ ได้เปลี่ยนแปลงไปในลักษณะเพื่อตอบสนองด้านการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวจึงเป็นปัจจัย
ดึงดูดคนจากท้องถิ่นอื่นเข้ามา และมีการกระจุกตัวในแหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยว
โดยที่ประชากรที่เข้ามาจะแบ่ง เป็นประชากรที่มีถิ่นพักอาศัยจากที่อื่นเดินทางเข้ามาเพื่อประกอบ
อาชีพเป็นประจําหรือประกอบธุรกิจเป็นครั้งคราว และประชากรที่มาจากต่างประเทศที่เข้ามา
ชั่วคราวเพื่อประกอบธุรกิจการค้า ประชากรล่องกลุ่มนี้ต่างก็เพิ่มความหนาแน่นให้กับย่านธุรกิจ
การค้าบริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยว

การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของเมือง ปรากฏดังนี้

บริเวณศูนย์กลางชุมชนดั้งเดิมหนาแน่นอยู่ในระยะของการก่อตัวของศูนย์กลางแห่งนี้
อัตราการเติบโตของประชากรจะสูงที่สุดและเบาบางตามระยะห่างจากศูนย์กลาง เมื่อศูนย์กลาง
เต็มเม็ดเต็มทึ่ มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและที่อยู่อาศัยหนาแน่น อัตราการเพิ่มประชากรจะเริ่ม
คงตัวและอาจลดต่ำลง เล็กน้อย

บริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยว เติบโตวิวัฒนาการโดยการขยายตัวเพื่อรองรับ
กิจกรรมการท่องเที่ยว ปัจจุบันมีอัตราการเพิ่มประชากรและแรงงานสูงที่สุด การก่อตัวของธุรกิจ
การท่องเที่ยวเป็นไปอย่างรวดเร็วทำให้เศรษฐกิจขยายตัวมาก

บริเวณชุมชนแออัด เกิดขึ้นเนื่องจากการขยายตัวของประชากรที่อพยพเข้ามา รวมไปถึงประชากรท้องถิ่นที่มีรายได้น้อย ถูกกระบวนการผลักดันและการเข้าแทนที่ของกิจกรรมใหม่ ซึ่งต้องเข้ามาพักอาศัยในบริเวณเหล่านี้ และเริ่มหนาแน่นมากขึ้นจนก่อให้เกิดเป็นแหล่งเสื่อมโทรม การแบ่งแยกทางสังคมระหว่างกลุ่มชนในพื้นที่เหล่านี้กับกลุ่มผู้มีรายได้อีกปานกลาง-สูง (รวมถึงผู้ประกอบการที่มาจากต่างถิ่น) จึงเกิดขึ้น

จากการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรดังกล่าว ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม และเศรษฐกิจ ซึ่งมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพโดยเฉพาะการใช้ที่ดิน กล่าวคือ เมื่อประชากรเปลี่ยนแปลงมีการขยายตัว สังคมในท้องถิ่นก็เปลี่ยนแปลง กิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคการผลิตและการบริการจึงขยายตัว ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและอาคาร ราคาที่ดินในเมืองพญาสิงสูงขึ้น

จะเห็นว่าราคาที่ดินบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการท่องเที่ยวยังมีราคาแพงมาก รูปแบบและขนาดการแบ่งแปลงที่ดินจึงเล็กมาก และจะมีขนาดใหญ่เมื่อห่างจากศูนย์กลางดังกล่าว บริเวณศูนย์กลางมีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่นมากเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่ากับราคาหรือค่าเช่าที่ดิน เมื่อราคาที่ดินสูงขึ้น มีนักลงทุนต้องการมากขึ้น ที่ดินจึงเปลี่ยนมือจากเจ้าของเดิมซึ่งโดยมากเป็นคนท้องถิ่น ไปเป็นกรรมสิทธิ์ของนักลงทุนต่างถิ่นแทน สภาพการณ์เช่นนี้เป็นกระบวนการผลักดันและการเข้าแทนที่ ฉะนั้นพื้นที่เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยรวมถึงย่านการค้าในบางบริเวณจึงถูกรื้อถอนและปลูกสร้างเป็นอาคารขนาดใหญ่ การใช้ประโยชน์ในลักษณะการค้าผสมกับที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่เน้นทางการค้ามากขึ้น เพื่อให้ได้ผลประโยชน์ตอบแทนที่คุ้มค่ากว่า

จากสภาพการใช้ที่ดินอันมีผลจากปัจจัยดังกล่าวนั้นจะเห็นว่าการลงทุนประกอบกิจกรรมการท่องเที่ยวนั้นเป็นการลงทุนทางด้านวัตถุและกำลังคนที่เข้าไปให้บริการ นอกจากนี้แล้วยังมีประชาชนในชุมชนดั้งเดิมซึ่งดำรงชีพอยู่ในเมืองพญา

ฉะนั้นการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพญาจะต้องคำนึงถึงขีดความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนเหล่านี้ ได้แก่ คนท้องถิ่น ผู้ประกอบอาชีพทั้งที่เป็นเจ้าของกิจการและเป็นแรงงานที่บริการด้านการท่องเที่ยว และนักท่องเที่ยว ฉะนั้นเมืองพญาจึงมีลักษณะเฉพาะตัวอีกทั้งต้องคำนึงถึงหลักการด้านผังเมืองด้วย

จากลักษณะทางกายภาพที่สำคัญของเมืองพญานั้นจะเห็นว่าพญาเป็นเมืองขนาดใหญ่ เป็นเมืองชายทะเล ระบุปร่างของเมืองจึงมีลักษณะตามรูปของอ่าว และอีกด้านหนึ่งมีถนนลูกรัง

ผ่านตัวเมืองตลอดแนว ประกอบกับภายในมีเส้นทางคมนาคมและการสัญจรที่ค่อนข้างสะดวก

เมื่อพิจารณาถึงสภาพกายภาพดังกล่าว จะพบว่าลักษณะการใช้ที่ดินของพื้นที่
จำแนกได้ดังนี้

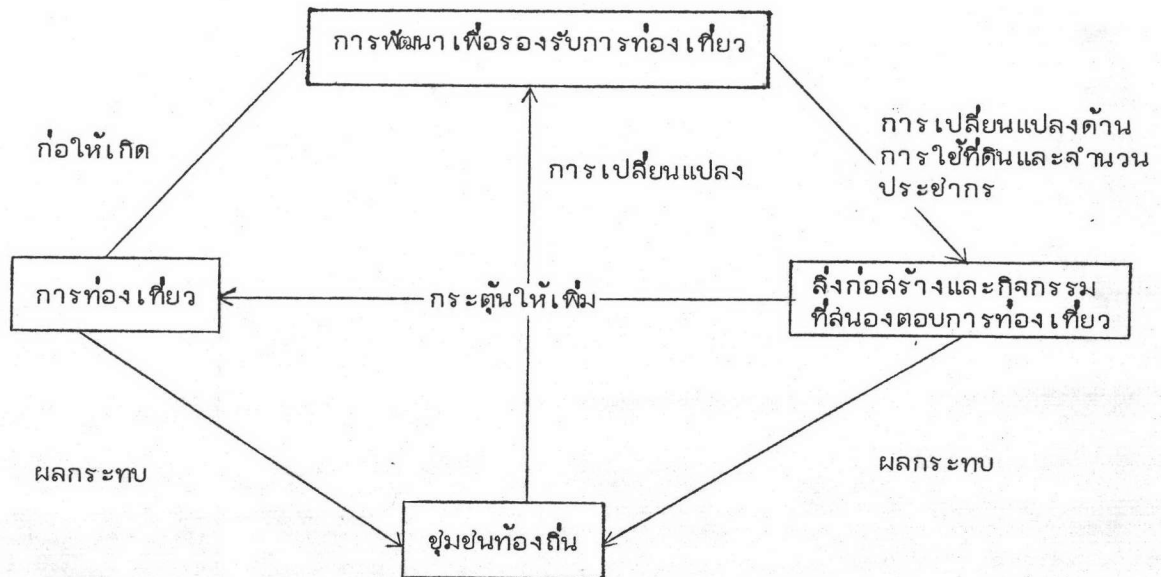
1. เขตชุมชนดั้งเดิม จะรวมตัวอยู่บริเวณนาเกลือ มีตลาด ร้านค้าช่วยตอบสนอง
สนองความต้องการของคนในท้องถิ่น และขณะเดียวกันก็มีขีดความสามารถตอบสนองความต้องการ
การของนักท่องเที่ยวได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น เป็นต้นว่า การขายอาหารทะเล เป็นต้น
2. ศูนย์กลางการท่องเที่ยว มีลักษณะที่ตอบสนองอุปสงค์ในด้านการ
ท่องเที่ยวอย่างสมบูรณ์ ในขณะที่เดียวกันก็มีขีดความสามารถตอบสนองอุปสงค์ของคนท้องถิ่นได้
แต่เนื่องจากสภาพการลงทุนที่สูง สินค้าและการบริการส่วนใหญ่มุ่งไปที่นักท่องเที่ยว โดยเฉพาะ
สำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ทำให้เกิดปฏิกิริยาด้านราคาขึ้นมาควบคุมอำนาจการซื้อของ
คนท้องถิ่น
3. แหล่งพักผ่อนชายหาดบริเวณหาดนาจอมเทียน (บริเวณนี้มีถนนเลียบหาด
ตลอดแนว) มีลักษณะเป็นการพักผ่อนที่ค่อนข้างสงบเงียบ มีการลงทุนเพื่อตอบสนองการท่องเที่ยว
ในลักษณะของการบริการด้านที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่เดียวกันก็มีขีด
ความสามารถตอบสนองคนท้องถิ่นได้บ้าง
4. เขตพื้นที่เกษตรกรรม มีกระจายตัวอยู่โดยทั่วไปตอนกลางของเมืองขนาน
ไปกับถนนลูขุมวิทและด้านตะวันออกของถนนลูขุมวิท บริเวณใดที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเศรษฐกิจการ
ท่องเที่ยว บริเวณนั้นก็พร้อมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเป็นกิจกรรมอื่น เนื่องจากได้ผล
ตอบแทนที่สูงกว่า โดยการขายที่ดินให้แก่นักลงทุนสร้างโรงแรมหรือปังกาโล

ดังที่กล่าวมาแล้วว่าเมืองพัทยานีมีการคมนาคมที่สะดวก โดยมีระยะจากเขตเมือง
ด้านทิศเหนือไปสู่เขตเมืองทิศใต้ซึ่งวัดตามแนวถนนลูขุมวิทประมาณ 16 กิโลเมตร และมีส่วน
กว้างของเมืองตอนที่กว้างที่สุดประมาณ 5.5 กิโลเมตร ทำให้การติดต่อระหว่างพื้นที่ทั้งสองประเภท
เป็นไปได้โดยสะดวก รูปแบบของการขนส่งและการสัญจรจึงขึ้นอยู่กับลักษณะของเส้นทางคมนาคม
ดังกล่าว

การขยายตัวของเมืองเป็นไปโดยมีปัจจัยทางเศรษฐกิจมาควบคุม นั่นคือการ
ท่องเที่ยวซึ่งจะมีอิทธิพลส่งผลให้การใช้ที่ดินมีรูปแบบใด อันเป็นการสะท้อนให้เห็นหน้าที่ของเมือง
การขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจนั้นแม้จะเป็นปัจจัยหลักที่ต้องพิจารณา แต่ก็ต้องให้ความสำคัญกับ

ผลเสียที่สังคมส่วนรวมจะได้รับ (External Economics) ด้วย (ดูแผนภูมิ 7.1)

แผนภูมิ 7.1 แสดงผลกระทบต่อการใช้ที่ดินจากการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา



ค. รูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสม

จากสภาพทั่วไปของเมืองพัทยาข้างต้น เมื่อพิจารณาประกอบกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองสำหรับอนาคต โดยคำนึงถึงการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง โดยใช้แนวความคิดจากที่กล่าวมานั้น สามารถกำหนดแนวทางการพัฒนาว่าจะมีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงไร ดังนี้

1. รูปแบบศูนย์เดียว

จากสภาพปัจจุบัน หากการพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคตโดยให้การขยายตัวของเมืองเป็นไปในลักษณะวงกลมนั้นเป็นไปได้ยาก เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกายภาพ โดยที่ศูนย์กลางเมืองในปัจจุบันมี 2 บริเวณ กล่าวคือ บริเวณตลาดนาเกลือและบริเวณธุรกิจการค้าพัทยาใต้ การพัฒนาบริเวณใดบริเวณหนึ่งให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและให้เป็นศูนย์กลางกิจกรรมทุกประเภทจึงเป็นไปได้ยาก เป็นต้นว่าถ้าจะพัฒนาเฉพาะบริเวณธุรกิจท่องเที่ยวที่พัทยาหรือเฉพาะพัทยาใต้แล้วจะเป็นการละเลยต่อความต้องการของคนท้องถิ่น (เนื่องจากบริเวณธุรกิจท่องเที่ยวมีลักษณะตั้งชื่อคือมีการค้าการบริการที่ตอบสนองเฉพาะนักท่องเที่ยว และตลาดนาเกลือมีการค้าการบริการที่ตอบสนองชุมชนท้องถิ่น) หรือถ้าจะพัฒนาบริเวณตลาดนาเกลือให้

เป็น CBD ของเมืองก็เป็นไต่ยาก

จากแนวความคิดศูนย์กลางเดี่ยว เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับสภาพการใช้ที่ดิน ปัจจุบัน โดยมีแนวความคิดที่ให้ย่านธุรกิจมีศูนย์กลางเดี่ยวและเป็นจุดกำเนิดของเมือง ไม่สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับเมืองพัทยาได้ แนวความคิดในด้านการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อุตสาหกรรม และด้านอื่น ๆ สิ่งไม่สมควรจะนำมาพิจารณาในที่นี้ต่อไป

2. รูปแบบแนวแกน

การใช้ที่ดินของเมืองพัทยาในปัจจุบัน เป็นไปในลักษณะแนวแกนอยู่แล้ว ดังนี้

ก) ย่านธุรกิจการค้า ซึ่งเป็นย่านการค้าหลักบริเวณนาเกลือ และบริเวณธุรกิจการท่องเที่ยว มีการขยายตัวตามสองข้างถนนพัทยานาเกลือซึ่งถือเป็นเขตขยายตัวหลักของชุมชน

ข) การใช้ที่ดินด้านการท่องเที่ยว เริ่มขยายตัวตามแนวถนนเลียบหาดนาจอมเทียน

ค) ที่พักอาศัยหนาแน่นมากส่วนมากอยู่ติดจากย่านธุรกิจการค้า

ง) บริเวณระหว่างถนนนาเกลือกับชายหาดด้านอ่าววงศ์พระจันทร์เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง รูปแบบแนวแกนนี้มีผลเสียต่อการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน เนื่องจากเมืองพัทยานีมีการพัฒนาเฉพาะแนวบริเวณชายหาดและแนวเส้นทางถนนสายสำคัญ ๆ ทำให้พื้นที่ที่อยู่ห่างไกลชายหาดและบริเวณด้านหลังของแนวถนนดังกล่าวถูกละเลยไม่ได้รับการพัฒนา ฉะนั้นการจัดระเบียบการใช้ที่ดินในอนาคตแม้ว่ากิจกรรมการใช้ที่ดินยังคงอยู่ แต่ก็ต้องพิจารณาถึงพื้นที่ที่ถูกละเลยดังกล่าว ให้นำมีการพัฒนาในลักษณะตามแนวแกน ทั้งนี้ป้องกันปัญหาที่จะเกิดจากการขาดแคลนการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

3. รูปแบบหลายศูนย์กลาง

จากแนวความคิดที่ว่า เมืองอาจมีหลายศูนย์กลาง และแต่ละศูนย์กลางจะมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินโดยรอบ ซึ่งการใช้ที่ดินปัจจุบันของเมืองพัทยาในลักษณะของการขยายตัวของศูนย์กลางหลักทั้ง 2 บริเวณจะมีอิทธิพลต่อพื้นที่ใกล้เคียง และกิจกรรมแต่ละประเภทต้องการประโยชน์ใช้สอยเฉพาะที่เหมาะสมกับตัวมันเอง และที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวอยู่บริเวณรอบ ๆ ของย่านพาณิชย์กรรมทั้ง 2 บริเวณ และมีการเชื่อมตัวกันในบริเวณเขตขยายตัวหลัก (พัทยานาเกลือ)

ซึ่งสำหรับเมืองพญาที่มีลักษณะทางกายภาพเฉพาะตัวที่เอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวนี้ หากการพัฒนาในอนาคตยังคงยึดรูปแบบการใช้ที่ดินแบบเดิม ก็จะล่อตล้องกับความเป็นจริง แต่ทั้งนี้ต้องมีการวิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้ที่ดินที่ต้องล่อตล้องกับวัตถุประสงค์การพัฒนา และช่วยแก้ไขปัญหาในปัจจุบัน รวมทั้งต้องป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมน่าจะกระจายออกไป เพื่อช่วยให้เมืองเติบโตโดยเลื่อมภาคและทั่วถึง แต่ทั้งนี้ก็ต้องคำนึงถึงข้อจำกัด และแหล่งที่ตั้งที่เหมาะสมเพื่อให้คุ้มกับราคาที่ดิน และตอบสนองด้านการท่องเที่ยวของเมืองด้วย หากการกระจายศูนย์พาณิชยกรรมดังกล่าวยังคงพื้นที่และพัฒนาบริเวณศูนย์กลางพาณิชยกรรมล่องบริเวณไว้ และเพิ่มศูนย์พาณิชยกรรมอื่นอีกบริเวณด้านหาดนาจอมเทียน ศูนย์กลางทั้ง 3 แห่งก็จะเป็นการแบ่งหน้าที่ของแต่ละศูนย์ ซึ่งแต่ละศูนย์เมื่อรวมกันแล้วจะทำให้เมืองพญาทำหน้าที่เป็นเมืองท่องเที่ยวได้อย่างสมบูรณ์แบบ

การกระจายตัวของกิจกรรมพิจารณาตามศักยภาพของพื้นที่และความต้องการ โดยเฉพาะของแต่ละบริเวณและเพื่อประโยชน์ใช้สอยเป็นสำคัญ

โครงร่างการใช้ที่ดิน

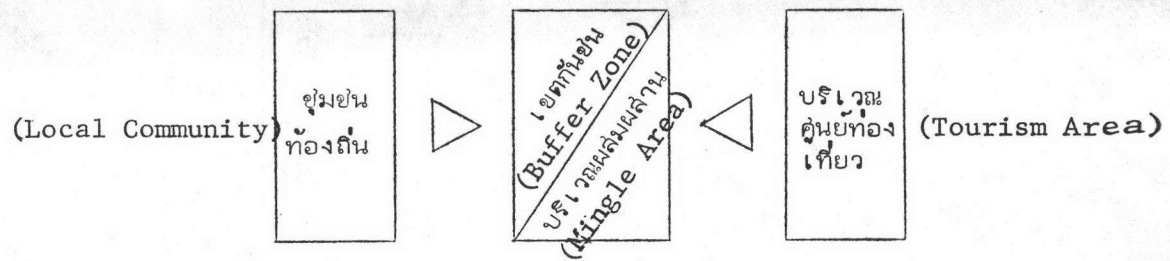
จากแนวความคิดรูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์ เมื่อนำมาพิจารณาประกอบการใช้ที่ดินปัจจุบัน และแนวโน้มนำการขยายตัวในอนาคต สามารถกำหนดผังโครงร่างการใช้ที่ดินโดยให้ล่อตล้องและส่งเสริมการท่องเที่ยว ทั้งนี้ได้คำนึงถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและหลักการทางผังเมือง เพื่อให้เมืองพญาคงสภาพของลักษณะเฉพาะตัวและกลายเป็นแหล่งตากอากาศชายทะเลระดับนานาชาติ

ผังโครงร่างการใช้ที่ดินของเมืองพญา เกิดจากการผสมผสานแนวความคิดต่าง ๆ

ดังนี้

- ก. รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์ (เป็นกรอบและเป็นหลักเบื้องต้น)
- ข. แนวความคิดความสัมพันธ์กันบนพื้นที่ (Concept of Spatial Relationship)

แนวความคิดความสัมพันธ์กันบนพื้นที่มีดังนี้



Concept of Spatial Relationship

เนื่องจากเมืองพัทยาประกอบด้วยชุมชนท้องถิ่นและชุมชนใหม่ที่ตอบสนองการท่องเที่ยว จึงจำเป็นต้องมี Buffer Zone หรือเขตกันชนเพื่อมิให้ชุมชนทั้งสองปะปนกัน เพื่อให้แต่ละชุมชนคงลักษณะเฉพาะตัว และมีบริเวณหรือพื้นที่ที่ปรับให้ชุมชนทั้งสองสามารถผสมผสานกันได้ดี โดยที่พื้นที่บริเวณที่เป็น Mingle Area จะมีลักษณะทางกายภาพ และลักษณะทางสังคมของทั้งสองแบบเอาไว้ ซึ่งเป็นเขตเชื่อมระหว่างชุมชนทั้งสอง

จากแนวความคิดรูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์และแนวความคิดความสัมพันธ์กันบนพื้นที่ เมื่อนำมาผสมผสานกับการใช้ที่ดินปัจจุบัน และแนวโน้มของการขยายตัวในอนาคต สามารถกำหนดโครงสร้างการใช้ที่ดินสำหรับเมืองพัทยา ได้ดังนี้

จากการที่เมืองพัทยามีทรัพยากรธรรมชาติเป็นปัจจัยดึงดูดนักท่องเที่ยว ให้พากันหลั่งไหลมาพักผ่อนตากอากาศที่นั่นแหล่งท่องเที่ยวและสภาพแวดล้อมของเมืองพัทยาในปัจจุบันจะสามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้จำนวนหนึ่ง และเป็นจำนวนจำกัดโดยไม่ก่อให้เกิดผลเสียใด ๆ สำหรับบริเวณชายหาดและบริเวณเขตท่องเที่ยวศูนย์กลางเมืองใหม่พัทยาล่าช้าให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยวได้จำนวนหนึ่ง ซึ่งแต่เดิมการมาเที่ยวพัทยามีลักษณะเฉพาะตัว (Individual) และเฉพาะคนในท้องถิ่นหรือคนในพื้นที่ใกล้เคียง แต่ปัจจุบันนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศพากันมาเที่ยวในลักษณะเป็นกลุ่มก้อน (Mass or Group Tour) จำนวนที่ละมาก ๆ การสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับนักท่องเที่ยวจึงมีมากขึ้น มีผลทำให้เกิดแรงกดดันที่สภาพแวดล้อมจะได้รับจากจำนวนนักท่องเที่ยวซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ซึ่งในอนาคตแหล่งท่องเที่ยวชายหาดด้านอ่าวพัทยาจะเกินขีดความสามารถที่จะรับนักท่องเที่ยวได้ ผลที่จะตามมาได้แก่ คุณค่าของความประทับใจที่นักท่องเที่ยวได้รับจะลดลง เนื่องจากคุณภาพของสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะชายหาดและน้ำทะเลด้อยลง สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ที่พักค้างคืน

ร้านอาหาร สถานบันเทิง เรืองรมย์ เริ่มบุกรุกพื้นที่มากขึ้น ทำให้ทัศนียภาพอันสวยงามลดน้อยลง และจำนวนนักท่องเที่ยวที่มากเกินไปจะเป็นตัวทำลายลักษณะทางกายภาพของเมือง

ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว (Carrying Capacity) ซึ่งหมายถึง "จำนวนนักท่องเที่ยว/กิจกรรม/ช่วงเวลา ที่พื้นที่นั้น ๆ สามารถจะรองรับได้โดยไม่ทำให้สภาพกายภาพและชีวภาพเสื่อมลงอย่างถาวร และทั้งนี้พื้นที่นั้นยังคงมีคุณค่าเพียงพอที่จะสร้างความพอใจและประทับใจแก่นักท่องเที่ยวได้" (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย 2526 : 80) การจะกำหนดตัวเลขมาตรฐานสำหรับความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวขึ้นกับปัจจัยหลายประการ และเป็นสิ่งที่ยากจะทำได้โดยเฉพาะความพอใจที่เกี่ยวกับ "ความสันโดษ" และ "ความเป็นธรรมชาติ"

สำหรับเขตท่องเที่ยวศูนย์กลางเมืองใหม่พิทยายที่อยู่ระหว่างถนนพิทยาลาย 1 กับถนนพิทยาลาย 2 โดยเฉพาะบริเวณย่าน Downtown พักพิทยายไต้พื้นที่สภาพแวดล้อมทางทะเล กล่าวคือ ชายหาด และน้ำทะเลเริ่มสกปรกและเน่าเสีย ทำให้คุณค่าของความเป็นปัสัยพื้นฐานของการท่องเที่ยวลดลง ซึ่งในอนาคตความสามารถในการรองรับจำนวนและอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยวย่อมจะน้อยลง และมีอย่างจำกัด จึงจำเป็นต้องสำหรับเมืองพิทยายที่จะต้องมีการวางแผนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องตอบสนองการท่องเที่ยวได้ในอนาคต

แนวทาง Poly Centric ได้กำหนดให้แต่ละศูนย์กลางหลักของเมืองแต่ละศูนย์ทำหน้าที่หลักแตกต่างกันออกไป เพื่อรองรับการขยายตัวของการท่องเที่ยว ซึ่งจะทำให้เมืองพิทยายสามารถตอบสนองความต้องการของชุมชนท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวทุกระดับ ดังนี้

ศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลักบริเวณอ่าวพิทยาย กำหนดหน้าที่ดังนี้

ก. เป็นบริเวณที่พักตากอากาศแบบลุ่มกลุ่่นานสำหรับผู้ที่มาพักผ่อนที่หาดและจากประชาชนในเมืองพิทยาย

ข. มีที่พักแรมหนาแน่น

ค. มีศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวหลายแบบทั้งทางบกทางทะเล

ง. มีบริการสถานเรืองรมย์ในเวลากลางคืน

ศูนย์กลางชุมชนนาเกลือ กำหนดหน้าที่ดังนี้

ก. เป็นศูนย์กลางชุมชนท้องถิ่น

ข. เป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร

ศูนย์กลางการท่องเที่ยวหาดนาจอมเทียน กำหนดหน้าที่ดังนี้

- ก. เป็นบริเวณที่พักตากอากาศแบบสงบเงียบ
- ข. สดใหม่ที่พักแรมที่มีความหนาแน่นไม่มากนัก
- ค. มีศูนย์กลางบริการการท่องเที่ยวแต่พอควร

สำหรับศูนย์แต่ละศูนย์มีรายละเอียดของการใช้ที่ดินดังนี้

ก. ศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลักบริเวณอ่าวพัทยา

กำหนดให้มีหน้าที่หลัก กล่าวคือ เป็นแหล่งรวมการบริการด้านการท่องเที่ยว และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ประกอบด้วยการใช้ที่ดินดังนี้

1. ย่านธุรกิจการค้า อยู่ระหว่างถนนพัทยาสาย 1 และถนนพัทยาสาย 2 และตัดลึกเข้ามาแต่ไม่เกินถนนที่จะตัดใหม่เพื่อเชื่อมถนนเข้าถึงชายหาดทั้ง 3 สาย (ถนนพัทยาคเหนือ ถนนพัทยากลาง และถนนพัทยาคใต้)
2. ที่พักอาศัย จะปะปนกับบริเวณพาณิชยกรรมซึ่งเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ที่พักอาศัยปานกลางจะอยู่ถัดออกมาในลักษณะวงแหวนรอบ ๆ ย่านธุรกิจการค้า และที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยจะกระจายตัวถัดออกมา
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ไม่ควรสร้างในบริเวณนี้ เว้นแต่อุตสาหกรรมบริการที่ไม่ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญหรือก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม
4. ล้ำธารอุปโภค ควรมีบริการเพื่อตอบสนองต่อประชาชนและนักท่องเที่ยวในเขตนี้
5. สถานที่ราชการ มีอยู่ในเขตนี้เท่าที่จำเป็นได้แก่ ศาลาว่าการเมืองพัทยาสำนักงานด้านการท่องเที่ยว สถานีตำรวจภูธรพัทยา เป็นต้น
6. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ กำหนดให้เป็นแนวชายหาดตลอด เพื่อเน้นการพัฒนาและอนุรักษ์สถานที่ท่องเที่ยวธรรมชาติเอาไว้ และมีศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวหลักบริเวณ Downtown และบริเวณที่จะพัฒนาชายฝั่งทะเลพัทยาคใต้
7. ระบบการคมนาคมขนส่ง กำหนดให้มีการตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนที่มุ่งสู่ชายหาด รวมถึงการตัดระเบียบการจราจร

ข. ศูนย์กลางชุมชนนาเกลือ

กำหนดให้มีหน้าที่หลัก กล่าวคือ เป็นศูนย์กลางชุมชนท้องถิ่น เป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร ประกอบด้วยการใช้ที่ดินดังนี้

1. ย่านการค้า รวมตัวกันบริเวณชุมชนนาเกลือ มีลักษณะตอบสนองความต้องการของชุมชนท้องถิ่น (Local Demand) กล่าวคือ มีตลาดสด ตลาดโต้รุ่ง ร้านค้าของชำ เป็นต้น โดยเหตุที่การลงทุนด้านการประกอบการค้าต่ำกว่าศูนย์แรกจึงสามารถขยายสินค้าและบริการได้ในราคาที่ต่ำกว่า กลุ่มเป้าหมายการให้บริการจึงหมายถึง ประชาชนท้องถิ่น รวมทั้งผู้ประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยในศูนย์แรกได้ด้วย

2. ที่พักอาศัย จะอยู่รอบย่านการค้านาเกลือ ขณะเดียวกันก็มีการขยายตัวไปตามแนวถนนสายสำคัญ สิ่งที่ควรคำนึงถึงสำหรับบริเวณที่พักอาศัยของเขตนี้คือความเป็นระเบียบเรียบร้อยทางกายภาพของการอยู่อาศัย ควรมีการป้องกันการบุกรุกที่สาธารณะแนวคลองและชายหาด

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ควรให้อยู่ระหว่างแนวถนนลูขุมวิทและทางรถไฟด้านตะวันออก เพื่อความสะดวกในการขนส่งและเพื่อป้องกันมลภาวะที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

4. สาธารณูปโภค ในอนาคตควรจัดให้บริการสิ่งจำเป็นพื้นฐานให้เพียงพอ

5. สถานที่ราชการ กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ควรเน้นให้มีการจัดตั้งสถานที่ราชการที่ไม่จำเป็นต้องมาอยู่ในบริเวณนี้อันจะเป็นการกระจายความเจริญ และเพิ่มการพัฒนา และเพื่อจะได้ไม่ก่อให้เกิดความรู้สึกแบ่งแยกในสังคมระหว่างศูนย์กลางท้องถิ่นกับศูนย์กลางการท้องเกี่ยว

สำหรับที่ตั้งสถานที่ราชการโดยที่มีอยู่แล้วก็ให้คงอยู่ที่เดิมแต่ศูนย์ราชการที่จะเกิดขึ้นใหม่เพื่อรองรับและให้บริการกับประชาชนและนักท่องเที่ยวอาจกำหนดบริเวณที่ตั้งให้อยู่ทางฟากตะวันออกของถนนลูขุมวิท

6. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ มีส่วนสาธารณะอยู่ 2 แห่งและได้กำหนดพื้นที่ชายหาดและริมคลองควรจัดภูมิทัศน์ให้สวยงามเพื่อส่งเสริมให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจแก่ชุมชนท้องถิ่นนาเกลือ

7. ระบบการคมนาคมขนส่ง มีเพียงพอแต่ควรจัดระเบียบการจราจรในบริเวณย่านการค้า เพื่อให้เกิดความคล่องตัว

ค. ศูนย์รองการท้องเกี่ยวนาจอมเทียน

กำหนดให้มีหน้าที่หลักคือให้บริการด้านการท้องเกี่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการความสงบและเป็นธรรมชาติ ประกอบด้วยการใช้ที่ดินดังนี้

1. บริเวณที่พิกสำหรับนักท่องเที่ยว ประกอบด้วยโรงแรมขนาดเล็ก บังกาโล และอาคารชุด ไม่ควรอนุญาตให้สถานบันเทิง เรียงรมย์ และอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นโดยคำผิดถึง ภูมิภาคนี้ที่ตบบริเวณขยายหาเอาไว้
2. ที่พิกอาศัยจะอยู่ข้างของบริเวณที่พิกสำหรับนักท่องเที่ยวตามถนนเลียบ ขยายหา แต่ไม่เกินถนนที่จะตัดเชื่อมจากถนนพระตำหนักขนานกับถนน เลียบขยายหาไปจนสุด เขต เมืองด้านใต้
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ไม่ควรอนุญาตในบริเวณนี้
4. สำธารณูปโภค ในอนาคตควรจัดให้บริการสิ่งจำเป็นพื้นฐานให้เพียงพอ
5. สถานที่ราชการ ควรมัติยามตำรวจ และหน่วยกู้ภัยทางทะเลขึ้นในบริเวณ นี้ให้เพียงพอกับการขยายตัวของการใช้ที่ดินในอนาคต รวมถึงการบริการด้านสาธารณสุขของรัฐ
6. สถานที่พิกผ่อนหย่อนใจ พัฒนาขยายหาโดยคำผิดถึงการอนุรักษ์สภาพธรรม - ขาด และได้กำหนดศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวบริเวณหาดนาจอมเทียนบริเวณโค้งงตาล
7. ระบบการคมนาคมขนส่ง ควรบำรุงรักษาสภาพของผิวถนนเพื่อให้การ เข้า ถึงขยายหาจอมเทียนได้สะดวก

การใช้ที่ดินประเภทพื้นที่สงวนและพื้นที่อนุรักษ์ของเมืองพัทยา มีดังนี้

บริเวณศาลากลางและสถานศึกษาอยู่ในบริเวณเดิม

เขาพิภยกำหนดให้เป็นบริเวณกันชนแบบ Nature Buffer ซึ่งจะทำหน้าที่ เป็น Land Mark และบริเวณพิกผ่อนหย่อนใจสำหรับนักท่องเที่ยวและประชาชนในเขตเมือง พัทยา

พื้นที่เกษตรกรรม สงวนไว้เพื่อเป็นแหล่งผลิตอาหารให้กับชาวเมือง และเพื่อ เป็นบริเวณกันชนมิให้การขยายตัวด้านการท่องเที่ยวเลยไปทางตะวันออกของถนนลูขุมวิท

(โครงการการใช้ที่ดินดูแผนที่ 7.3)

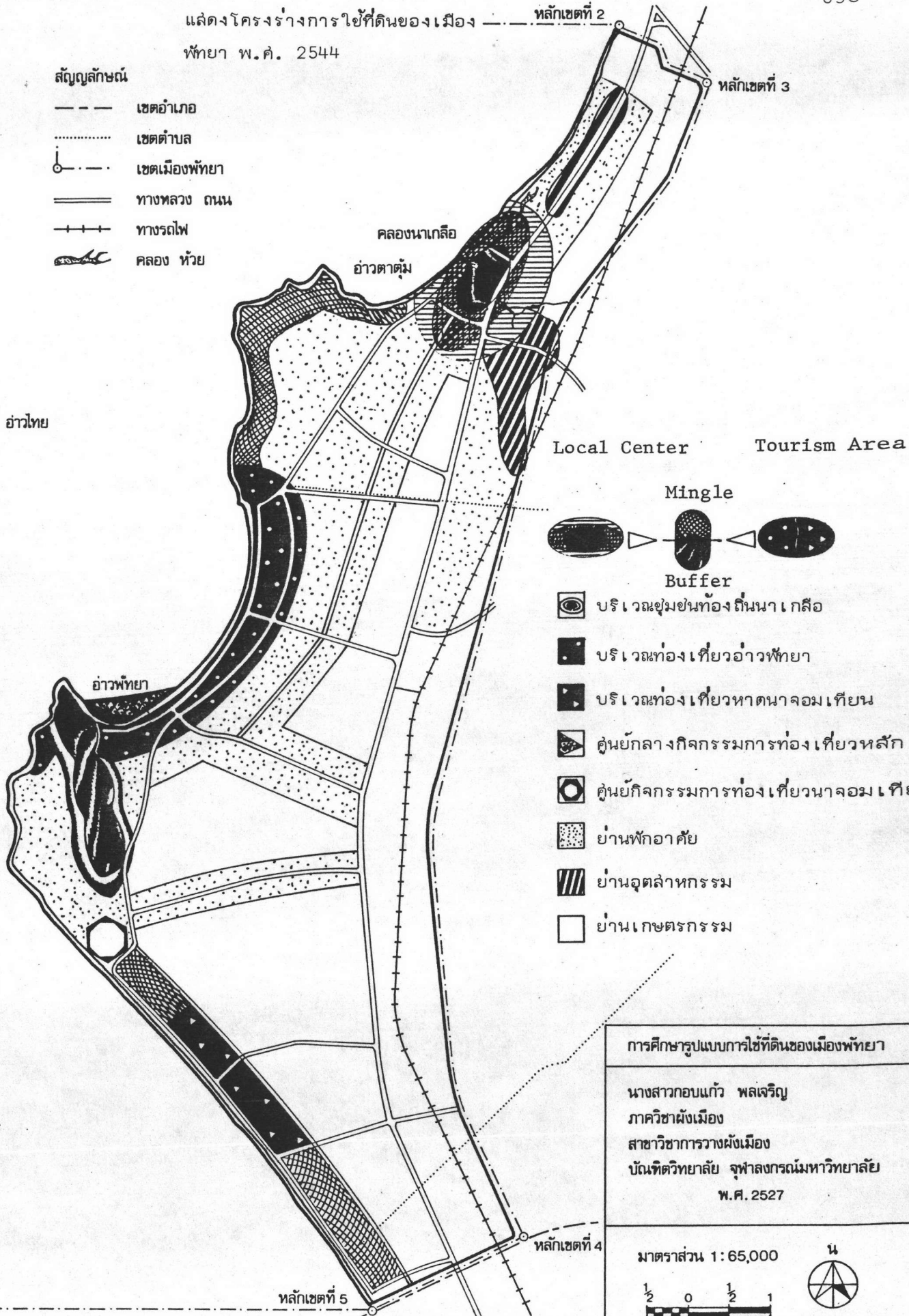
โครงการการใช้ที่ดินของเมืองพัทยาสำหรับการใช้ที่ดินหลัก (ที่อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรม) จะมีบทบาทหลักในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน ซึ่งจะเห็นว่าการใช้ที่ดินสำหรับ ที่อยู่อาศัยเป็นกิจกรรมที่บริโภคเนื้อที่มากที่สุด และจะเป็นการใช้ที่ดินที่ก่อให้เกิดกิจกรรมการเดินทาง มาก ซึ่งเมืองพัทยามีการคมนาคมที่สะดวก ถนนสายหลักจะกระจายตัวเข้าหาถนนสำรับการ ท่องเที่ยว และกระจายออกสู่ย่านเมืองแล้วมีถนนสายย่อยกระจายออกสู่เขตที่อยู่อาศัย การ เดินทางจากบริเวณที่อยู่อาศัยจึงค่อนข้างสะดวก เนื่องจากกำหนดให้มีถนนโครงการในอนาคต

แสดงโครงการการใช้ที่ดินของเมือง พัทยา พ.ศ. 2544

สัญลักษณ์

- เขตอำเภอ
- เขตตำบล
- เขตเมืองพัตยา
- ==== ทางหลวง ถนน
- ++++ ทางรถไฟ
- ค ลอง ห้วย

อำเภอไทย



Local Center Tourism Area

Mingle



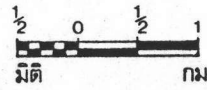
Buffer

- ☉ บริเวณชุมชนท่องเที่ยวเกลือ
- บริเวณท่องเที่ยวอ่าวพัตยา
- บริเวณท่องเที่ยวหาดนาจอมเทียน
- ☐ ศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวหลัก
- ☐ ศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวนาจอมเทียน
- ▨ ย่านพักอาศัย
- ▨ ย่านอุตสาหกรรม
- ย่านเกษตรกรรม

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัตยา

นางสาวกอบแก้ว พลเจริญ
 ภาควิชาผังเมือง
 สาขาวิชาการวางผังเมือง
 บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 พ.ศ. 2527

มาตราส่วน 1:65,000



แผนที่ 7.3

ตัด เชื่อมถนนสายหลัก และตัดเข้าไปในบริเวณที่อยู่อาศัยของชุมชนท้องถิ่น และเมื่อพิจารณาแหล่งงานสำหรับผู้อยู่อาศัยได้กำหนดที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางรองรับศูนย์กลางการท่องเที่ยวนอกเมืองหลักปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่กระจายรวมอยู่ในเขตชานบทและเกษตรกรรมก็สามารถเดินทางเข้ามาทำงานอาชีพการบริการแก่นักท่องเที่ยวในฤดูนอกเกษตร หรือในช่วงที่ว่างงานในบริเวณพาณิชยกรรมทั้งบริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยวยุโรปและบริเวณนาจอมเทียนได้ โดยกำหนดให้บริเวณที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้แหล่งพาณิชยกรรมมากที่สุด

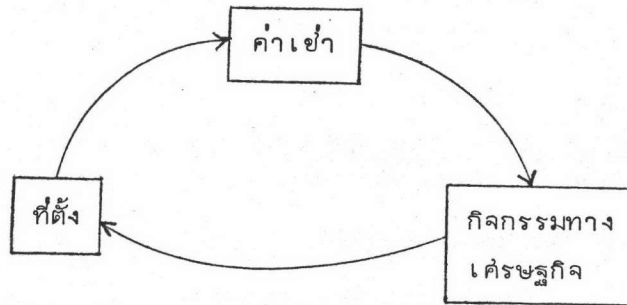
การใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่กำหนดที่ตั้งดังกล่าวสามารถตอบสนองปัจจัยต่าง ๆ ได้ โดยเน้นแหล่งงาน สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี มีการรวมกลุ่มชุมชนที่สามารถได้รับบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการอย่างครบครัน และที่ตั้งที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทได้สัมพันธ์สอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน แนวโน้มการขยายตัว และศักยภาพ โดยไม่ขัดแย้งกับกิจกรรมการใช้ที่ดินข้างเคียงและมีลักษณะที่เอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยว

การนำแนวความคิดความสัมพันธ์กันบนพื้นที่มาประยุกต์ใช้กับเมืองพัทยา นั้น บริเวณที่อยู่อาศัยเขตการขยายตัวรองจะเป็นเขตกันชนระหว่างการขยายตัวของศูนย์กลางการท่องเที่ยวยุโรปกับศูนย์กลางการท่องเที่ยวนาจอมเทียน มิให้มีการใช้ที่ดินที่ปะปนหน้ากัน

สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางบริเวณริมทะเลหาดวงค์พระจันทร์และหาดค.น.อ. และที่อยู่อาศัยอาศัยบริเวณหาดนาจอมเทียนด้านใต้ ได้กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางของคนท้องถิ่นและเป็นบ้านพักเอกชนประเภทบ้านพักตากอากาศ เป็นบริเวณที่มีภูมิประเทศสวยงาม กำหนดให้การขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอด

การเข้าครอบครองพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านพักเอกชนหรือการใช้ที่ดินที่ตอบสนองการท่องเที่ยว นั้น เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่ดีย่อมส่งผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ซึ่งอุปทานของทำเลที่ตั้งที่ดินมีค่อนข้างจำกัด แต่อุปสงค์มีอยู่เป็นจำนวนมาก ด้วยทฤษฎีของความหายากได้ยาก (Scarcity Theory) ราคาจึงเป็นเครื่องมือในการจัดสรร ค่าเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นผลตอบแทนของการใช้ปัจจัยการผลิตหรือเป็นราคาของกิจการบริการที่เกิดขึ้นจากที่ดินแปลงนั้น ๆ ในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ และโดยที่ค่าเช่าทางเศรษฐกิจหมายถึงมูลค่าของค่าเช่าส่วนที่เกินจากรายได้จากการโอนซึ่งผู้เช่าจะได้รับเนื่องด้วยการแข่งขันของผู้เช่าที่เสนอราคาที่สูง เพื่อที่จะได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าที่ดินของผู้เช่า ฉะนั้นค่าเช่าในบริเวณทำเลที่ตั้งที่ดีจะมีอัตราสูง โดยที่ผู้ให้เช่าจะเรียกร้องค่าเช่าทางเศรษฐกิจสูง และในขณะที่ผู้เช่าก็ยินดีที่จะจ่ายสูงด้วยเหตุผล

ที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ดำเนินการในทำเลที่ตั้งนั้นให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจคุ้มกับค่าเช่า ค่าเช่า, กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และทำเลที่ตั้ง สิ่งเป็นตัวแปรมีความสัมพันธ์กันโดยที่ค่าเช่าจะมีบทบาทกำหนดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อให้คุ้มกับค่าเช่าที่จะต้องจ่ายไป การเลือกกิจกรรมทางเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง ส่วนทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อการกำหนดอัตราค่าเช่าโดยทำเลที่ตั้งดีย่อมจะมีอัตราค่าเช่าสูง ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสามมีดังนี้



จากแนวความคิดนี้จึงทำให้มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นของคนท้องถิ่นเมืองพักกลายเป็นของนายทุนที่มาจากต่างถิ่น การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของคนท้องถิ่นกลายเป็นกิจกรรมที่ตอบสนองและให้บริการการท่องเที่ยว โดยการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ที่ดินนี้จะสัมพันธ์กับรายได้จากการโอนซึ่งหมายถึง ต้นทุนเสียโอกาส (Opportunity cost) ที่มีมูลค่าหรือจำนวนเงินสูงที่สุดที่เจ้าของที่ดินควรจะได้รับสำหรับการโอนสิทธิ์การใช้ประโยชน์ที่ดินของตนเองไปให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์แทน รายได้จากการโอนจึงเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจากการโอนสิทธิ์ไปให้ผู้อื่น ฉะนั้นแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการขยายตัวของการท่องเที่ยวที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้นจึงมีแนวโน้มมากขึ้น

นอกจากการเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยหรือการค้าบริการที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวข้างต้นนี้ เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมทางเศรษฐกิจสำหรับเมืองพักยา จะเห็นว่าได้กำหนดที่ตั้งที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับบริเวณพาณิชยกรรม และแหล่งพาณิชยกรรมที่ต้องการบริการลูกค้าที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงด้วย และสำหรับพาณิชยกรรมที่จะกระจายตัวตามที่อยู่อาศัยนั้นจะเป็นประเภทร้านค้าขายส่งของอุปโภคบริโภคสำหรับชีวิตประจำวันให้กับลูกค้าในบริเวณใกล้เคียง ส่วนศูนย์พาณิชยกรรมที่เป็นประเภทบริการนักท่องเที่ยว ได้กำหนดขึ้นเพื่อรองรับการท่องเที่ยวในอนาคต ซึ่งสถานที่ประกอบการเหล่านี้จะเป็นแหล่งงานให้กับผู้อยู่อาศัยท้องถิ่น การกำหนดที่อยู่อาศัยจึงกำหนดให้รองรับกับศูนย์พาณิชยกรรม และแม้ว่าพาณิชยกรรม

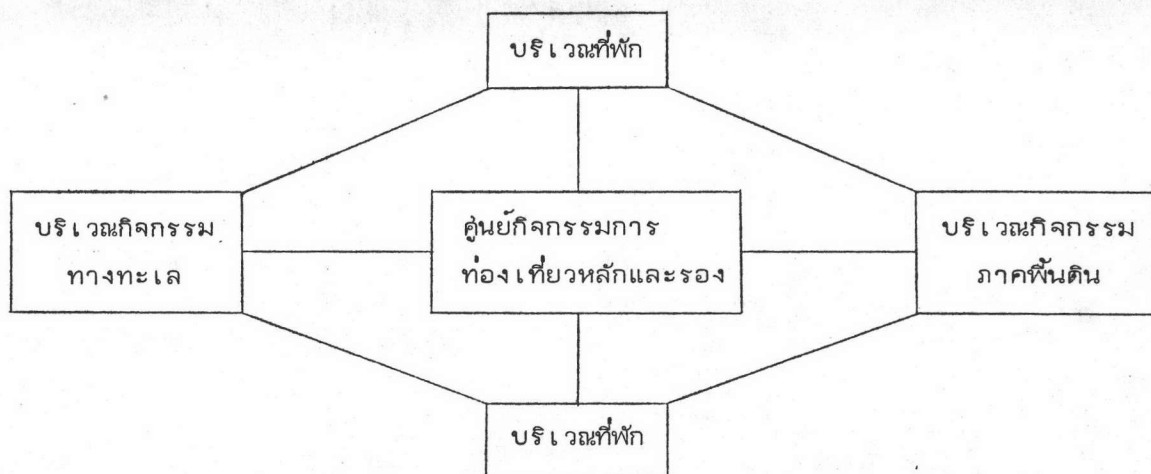
ประเภทบริการแก่นักท่องเที่ยวจะขยายตัวออกไป และเกิดศูนย์ใหม่เกิดขึ้น (บริเวณหาดนาจอมเทียน) ก็มิได้ทำให้พาณิชยกรรมที่เดิม (ด้านอ่าวพัทยา) ลดลง แต่ได้กำหนดให้ขยายตัวถัดเข้าไปบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งกำหนดให้อาณาเขตไม่ควรเกินถนนโครงการที่จะตัดใหม่ ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนสายหลักของเมือง

และสำหรับที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ตั้งอุตสาหกรรมนั้น อุตสาหกรรมที่สัวยู่เดิมมักอยู่ตอนเหนือของเมืองและทางตะวันออกของถนนลูขุมวิท ซึ่งอยู่ใกล้เส้นทางถนนและทางรถไฟ (สายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ) และสะดวกในการจัดหาแรงงานและคนงานในแหล่งที่อยู่อาศัย บริเวณนั้น หากจำเป็นต้องมีอุตสาหกรรมเกิดขึ้นได้กำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญให้แก่ชุมชนบริเวณนั้น และสำหรับอุตสาหกรรมขนาดใหญ่จะไม่อนุญาตและไม่ควรเกิดขึ้น เนื่องจากเพื่อประโยชน์ทางด้านการท่องเที่ยวและเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อมภายในเมือง

การกำหนดที่ตั้งสำหรับกิจกรรมหลักของเมืองจากที่กล่าวมาข้างต้น อาจสรุปได้ดังนี้

พาณิชยกรรมได้กำหนดขึ้นโดยคำนึงถึงศักยภาพของพื้นที่ ราคาที่ดิน และเพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในอนาคต
ที่อยู่อาศัยได้กำหนดขึ้นโดยคำนึงถึงศักยภาพของพื้นที่ ราคาที่ดิน แนวโน้มและความต้องการในอนาคต การเข้าถึงแหล่งงานและบริเวณที่มีศักยภาพเอื้ออำนวย รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจ (ระดับรายได้) และปัจจัยทางสังคม (ความพอใจ) ก็ได้นำมาพิจารณาประกอบด้วย

และสำหรับแนวความคิดในการกำหนดศูนย์กลางการท่องเที่ยวบริเวณอ่าวพัทยา บริเวณหาดนาจอมเทียน และให้มีศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวทั้งสองบริเวณนั้นได้พิจารณาส่วนประกอบของพื้นที่ว่าจำเป็นต้องมีการบริการที่จะตอบสนองการท่องเที่ยวอย่างสมบูรณ์ทั้งทางทะเลและทางบก โดยมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกัน ดังนี้



โครงการการใช้ที่ดินดังกล่าวจะสามารถรองรับอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นได้ โดยการพัฒนาการใช้ที่ดินดังนี้

1. การเพิ่มความเข้มข้นของการใช้แหล่งท่องเที่ยวมากขึ้น แต่ทั้งนี้ได้ประสานประโยชน์ระหว่างแนวความคิดของการอนุรักษ์กับแนวความคิดของการใช้ประโยชน์ให้เต็มที่
2. หลีกเลี่ยงการพัฒนาหรือปรับปรุงพื้นที่ใด ๆ ที่จะมีผลเสียต่อแหล่งท่องเที่ยวที่มีลักษณะ เฉพาะตัว
3. การพัฒนาและการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับนักท่องเที่ยวจะมีความยืดหยุ่นเพียงพอที่จะออกมาตรการควบคุมอื่น ๆ ที่จำเป็นในภายหลังได้
4. สิ่งอำนวยความสะดวกและกิจกรรมที่ไม่จำเป็นต้องเชื่อมโยงกับบริเวณที่จะสูญเสียดุลย์ของธรรมชาติได้ง่าย จะกันให้อยู่ไกลออกไปจากพื้นที่นั้นโดยไม่ให้สิ่งอำนวยความสะดวกหรือกิจกรรมเหล่านั้นถูกสุมไป
5. เพิ่มความสามารถในการรองรับการท่องเที่ยวให้แก่พื้นที่ โดยจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกให้หนาแน่นในบริเวณที่จะเป็นจุดชมชับและดึงดูดนักท่องเที่ยว

เพิ่มจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกให้มากขึ้น เช่น ถนน ที่จอดรถ เป็นต้น
จัดสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก ขนาดใหญ่สำหรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก เช่น สนามกีฬา ศูนย์เยาวชน และคลับเฮาส์ เป็นต้น
6. ห้ามการทำกิจกรรมบางประเภทที่จะเป็นผลเสียต่อส่วนรวมหรือขัดแย้งกับกิจกรรมที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดโครงสร้างการโยกที่ดิน คือ

1. การสร้างบรรยากาศในการลงทุน
2. การเสริมสร้างคุณภาพของสิ่งแวดล้อมต่อชุมชน
3. การกระตุ้นให้มีการโยกทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
4. นำรายได้อีกท้องถิ่นและสู่รัฐ

รูปแบบการโยกที่ดิน

การโยกที่ดินสำหรับเมืองพัทยาในอนาคต (ปี พ.ศ. 2544) ดังแสดงรายละเอียดในแผนที่ 7.4 ดังนี้

ก. ผังการโยกที่ดิน

1. พาณิชยกรรม

บริเวณที่ตั้งพาณิชยกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

ก) ย่านพาณิชยกรรมนาเกลือ

ที่ตั้งรวมตัวบริเวณตลาดนาเกลือและตลาดศูนย์การค้านาเกลือ ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนท้องถิ่นและเป็นศูนย์กลางตลาดสินค้าเกษตรสำหรับให้บริการแก่เมืองพัทยา (ทั้งชุมชนนาเกลือและบริเวณเขตท่องเที่ยว) ที่ตั้งได้กำหนดให้รองรับการขยายตัวของประชากรท้องถิ่นไปในทิศทางจากริมทะเลด้านอ่าวตาตุ่มเข้ามาจนลดถนนลูขุมวิท ทางเหนือยึดแนวคลองนาเกลือ ทางใต้ยึดถนนสว่างฟ้าและเลยลงมาจนถึงบริเวณโรงพยาบาลอ่าเภอบางละมุง

ย่านพาณิชยกรรมนาเกลือจะปะปนด้วยย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง มีพื้นที่ประมาณ 200 ไร่

ข) ย่านพาณิชยกรรมการให้บริการการท่องเที่ยว

1) ศูนย์ท่องเที่ยวหลักบริเวณอ่าวพัทยา

ที่ตั้งรวมตัวอยู่บริเวณริมอ่าวพัทยา ขนาบข้างด้วยถนนพัทยาลาย 1 (ถนนเลียบหาด) กับถนนพัทยาลาย 2 และเลยมาจนถึงบริเวณถนนพัทยาลาย 3 (เชื่อมระหว่างถนนพัทยากับถนนพัทยาใต้) แต่ไม่เกินถนนพัทยาลาย 3 และต่อไปด้านเหนือโดยกำหนดให้ไม่เกินถนนที่จะตัดเชื่อมจากถนนพัทยาลาย 3 มาบรรจบถนนพัทยานเหนือและด้านเหนือของเขตใต้แก่บริเวณที่อยู่ระหว่างริมทะเลของแหลมหินโค้ง ยึดแนวถนนนาเกลือ 12 มาจนลดถนนพัทยานาเกลือ และด้านใต้จากสามแยกย่าน Downtown ขนานกับชายหาดไปจนลด

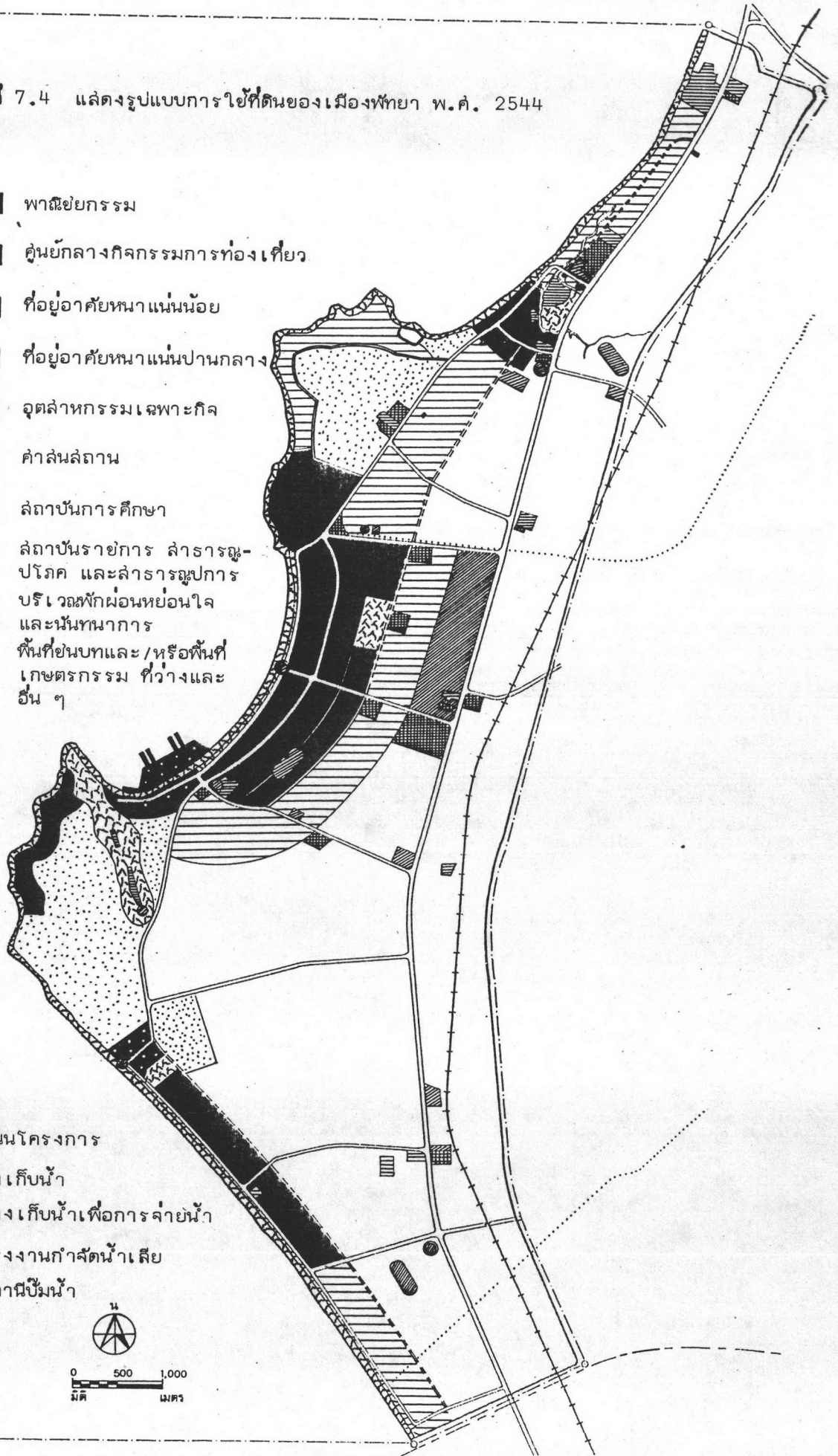
แผนที่ 7.4 แสดงรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพิทยา พ.ศ. 2544

- พาณิชยกรรม
- ศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยว
- ▤ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ▧ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- ▨ คำล้นสถานที่
- ▩ สถาบันการศึกษา
- ▩ สถาบันราชการ สำราญ-
ปโภค และสำราญอุปการ
บริ เวชฟักผ่อนหย่อนใจ
และนันทนาการ
- พื้นที่ชนบทและ/หรือพื้นที่
เกษตรกรรม ที่ว่างและ
อื่น ๆ

- ==== ถนนโครงการ
- ถังเก็บน้ำ
- อ่างเก็บน้ำเพื่อการลำนน้ำ
- โรงงานกำสำน้ำเสีย
- สถานีปั้มน้ำ



0 500 1,000
เมตร



บริเวณเขาพญา และด้านตะวันตกของ เขาพญาบริเวณริมทะเลด้านอ่าวตลิ่งฟิง (ซึ่งการเชื่อมโยงพื้นที่รองรับกิจกรรมพาณิชยกรรมในบริเวณนี้ได้แก่การติดตั้งบ่อนคาลิโน เพื่อเป็นการส่งเสริมการบริการและดึงดูดนักท่องเที่ยว)

ศูนย์ท่องเที่ยวหลักบริเวณอ่าวพญาถือเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว นับเป็นหัวใจของเมืองพญาในด้านการบริการให้กับนักท่องเที่ยวประเภทของการให้บริการได้แก่ที่พัก อาหาร และบันเทิง เรืองรมย์ ซึ่งปะปนด้วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ประมาณ 2,515 ไร่ ศูนย์นี้จะให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่ต้องการความสนุกสนานคึกคัก มีพื้นที่ประมาณ 2,208 ไร่

เขตนี้จะมีศูนย์กลางกิจกรรมเพื่อตอบสนองการท่องเที่ยวของเมืองพญา คือ "ศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลัก (พญาใต้)" ซึ่งได้กำหนดที่ตั้งบริเวณพญาใต้ เพื่อทำให้พญาใต้เป็นพื้นที่ที่จะเปิดหน้าสู่ตาของเมืองพญา และเป็นประตูเมืองสำหรับต้อนรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

(ก) แนวความคิดในการพัฒนา

ศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลักเป็นการพัฒนาการโยกย้ายที่ดิน โดยการเสริมสร้างและฟื้นฟูชายฝั่งพญาใต้ให้เป็นชุมชนที่ได้มาตรฐาน เหมาะสมกับเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับชาติ แนวความคิดในการพัฒนามีดังนี้

- สร้างสรรสภาพแวดล้อมที่ดี
- สร้างเสริมระบบสาธารณูปโภค
- แก้ปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ชายหาด รวมถึงการแก้ไข

คุณภาพสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากการรุกล้ำที่สาธารณะ

- จัดระเบียบการโยกย้ายที่ดินและระเบียบการใช้ทางน้ำ
- จัดการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อส่งเสริม

ส่งเสริมการท่องเที่ยว

- สร้าง Land Mark ขึ้นเพื่อเป็นสัญลักษณ์ของ

เมืองพญา

(ข) มาตรการในการพัฒนา

- สร้างพื้นที่โดยการถมชายฝั่งทะเลออกไปประมาณ

110-120 ไร่ และสร้างเขื่อนหินขึ้นตลอดความยาวของพื้นที่

- จัดสร้างท่าเทียบเรือในลักษณะที่เหมาะสม 2 แห่ง เพื่อเป็นการกระจายความหนาแน่นและความจอแจ
- จัดสร้างถนนสายหลักกว้างไม่ต่ำกว่า 21 เมตร สักระบบการจราจรภายในให้สะดวกสำหรับผู้ที่จะเข้ามาใช้สอย และให้สอดคล้องกับระบบการจราจรที่มีอยู่เดิม
- จัดให้มีที่จอดรถ กระจายอยู่อย่างสม่ำเสมอตลอดพื้นที่ โดยสามารถจอดรถยนต์ได้ไม่ต่ำกว่า 300 คัน
- สร้างเส้นทางเดินเท้าขนาดกว้าง 10-12 เมตร ตลอดแนวของเขื่อนหิน และจัดภูมิสถาปัตยกรรมให้เหมาะสมและร่มรื่น
- จัดระบบการสัญจรสำหรับผู้เดินเท้าให้กีดขวางกับระบบจราจรของรถยนต์น้อยที่สุด
- สร้าง Land Mark ของพญาขึ้น

(ค) ส่วนประกอบของศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลัก

ศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลักจะเป็นตลาดการท่องเที่ยว (Tourist Market) ที่สำคัญที่สุดของเมืองพญาจะประกอบไปด้วยกิจกรรมหลัก 2 ประเภทคือ

- กิจกรรมกลางคืน หนาแน่นที่สุดบริเวณ Downtown ประกอบด้วย บาร์เปียร์ สถานบันเทิง เรียงรมย์ ภัตตาคาร ร้านอาหาร ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายเครื่องเพชรพลอย ร้านขายยาและคลินิก กิจกรรมการท่องเที่ยว โรงแรมขนาดเล็กและขนาดกลาง รวมทั้งพื้นที่บริเวณ Downtown ประมาณ 75 ไร่
- กิจกรรมตอนกลางวัน จะเกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ที่ถมทะเลออกไป ประกอบด้วย โรงแรมขนาดกลาง กิจกรรมเพื่อประโยชน์ทางทัศนศึกษา ได้แก่ พิพิธภัณฑ์ Aquarium ซุปเปอร์มาร์เก็ต ตลาดสดและตลาดแห่ง อาคารพาณิชย์ สำนักงานที่อยู่อาศัยขนาดกลาง และกิจกรรมทางการกีฬาต่าง ๆ

จะเห็นว่าศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลักบริเวณพญาใต้จะประกอบด้วยกิจกรรมตอนกลางวันและกิจกรรมตอนกลางคืน ทำให้พญาใต้มีกิจกรรมต่อเนื่องทั้งวันซึ่งจะสามารถเป็นศูนย์กิจกรรมที่สามารถตอบสนองการท่องเที่ยวได้ครบครัน

การใช้ที่ดินที่จะเกิดขึ้นประกอบด้วย ถนนสายหลัก ถนนสายรอง โรงบำบัดน้ำเสีย (2 แห่ง) ทางเดินริมทะเล ที่จอดรถ (4 แห่ง) ประติมากรรม ท่าเทียบเรือ

โรงแรมขนาด 300 ห้อง/สำนักงาน/Apartment โรงแรมขนาด 150 ห้อง ร้านอาหารขนาดใหญ่ (3 แห่ง)/ขนาดกลาง (10 แห่ง) ศูนย์การค้า/สำนักงาน Entertainment & Recreation Marina Club Bazaar บริการทั่วไป และปั๊มน้ำมัน

จะเห็นว่าศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลักบริเวณพญาไท เป็นการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะสามารถแก้ปัญหาบริเวณพญาไทได้ดังต่อไปนี้

ปัญหาการรुकล้ำที่สำธารณะบริเวณพญาไท ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียต่อเมืองพญาไทเป็นอันมาก การขยายตัวของกิจกรรมนานาชาติที่ตอบสนองและให้บริการแก่นักท่องเที่ยว การจอดเรือบริเวณที่เคยเป็นสะพานปลาเดิม การใช้ที่ดินที่ไร้ระเบียบเช่นนี้ ก่อให้เกิดปัญหามลภาวะขึ้นเนื่องจากมีการขับถ่ายสิ่งโสโครก ขยะ และมีการระบายน้ำทิ้งลงสู่ทะเล ทำให้น้ำทะเลในบริเวณนี้มีคุณภาพต่ำมาก ลักปรก และไม่สามารใช้อาบเล่นได้ นอกจากนี้บริเวณพญาไทยังมีปัญหาการจราจรคับคั่งและขาดที่จอดรถ ทั้งยังมีปัญหาขาดการคัดระเบียบการจอดเรือเนื่องจากการจอดเรือที่ค่านาจร เรือกีฬาใช้จอดริมฝั่งและใช้เรือเล็กส่งทอดต่อกันที่ค่านาจร ทำให้บริเวณจอดเรือปนกับเขตเล่นน้ำ

จากปัญหาเหล่านี้ ศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลักจะจัดการแก้ปัญหาการคัดระเบียบการใช้ที่ดิน หยุดยั้งการรुकล้ำที่สำธารณะและมีการปรับปรุงบริเวณรुकล้ำเดิม การแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะมลภาวะน้ำทะเลควรจัดให้มีโรงกำจัดน้ำเสียเพิ่มขึ้นหรือสร้างสถานีบีบเพิ่มขึ้น สำหรับการแก้ปัญหาการจราจรนั้นจะมีการจัดที่สำหรับจอดรถ ซึ่งจะช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการจราจร รวมถึงการคัดระเบียบทางน้ำ จะมีการจัดเตรียมท่าเทียบเรือสำหรับเรือที่ค่านาจรและเรือกีฬาประเภทต่าง ๆ และบริเวณจอดทอดลุ่มสำหรับเรือในลักษณะเป็นท่าถาวร อันเป็นการคัดระเบียบการจอดเรือประเภทต่าง ๆ ให้เป็นสัดส่วนไม่ปะปนกัน รวมทั้งจะจัดให้มีบริการอื่น ๆ ที่สำเป็น ได้แก่ ทางลาดสำหรับล่งเรือขึ้นลงและบริการน้ำมัน (ดูแผนภาพ 7.1)

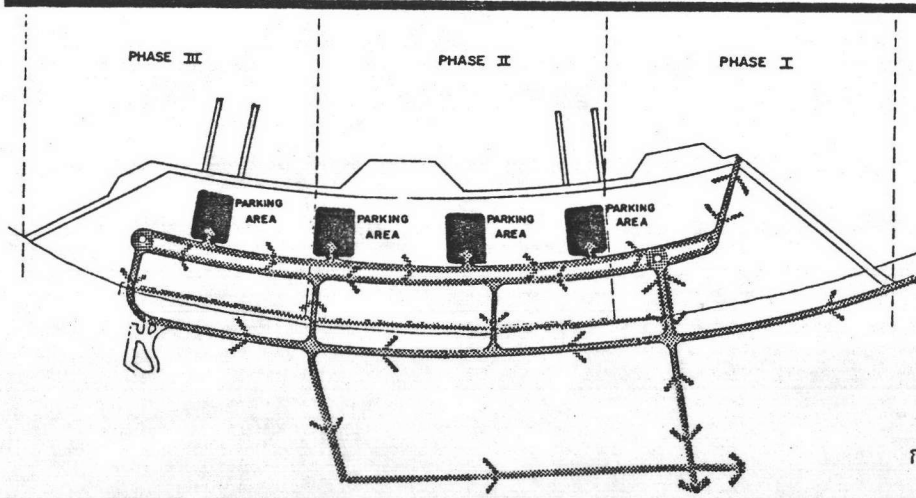
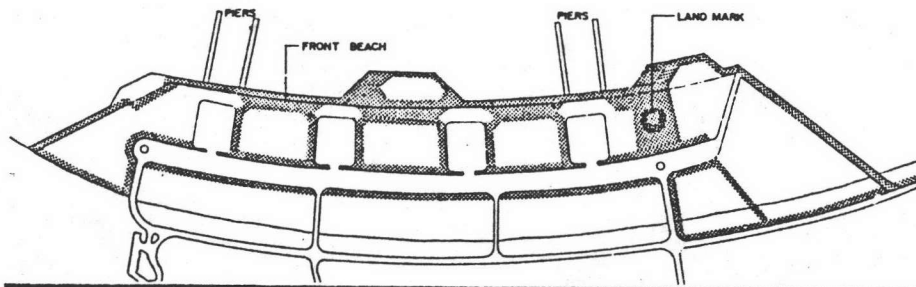
2) ศูนย์รองการท่องเที่ยวนาจอมเทียน

ที่ตั้งจะขยายตัวในแนวยาวระหว่างถนนที่พระยา (ถนนเลียบหาดนาจอมเทียน) กับถนนที่จะตัดใหม่ขนานกับถนนเลียบหาด โดยเริ่มตั้งแต่บริเวณจากค่ายเยวชน วาย เอ็ม ซี เอ มาจนจดถนนชัยพฤกษ์ 1

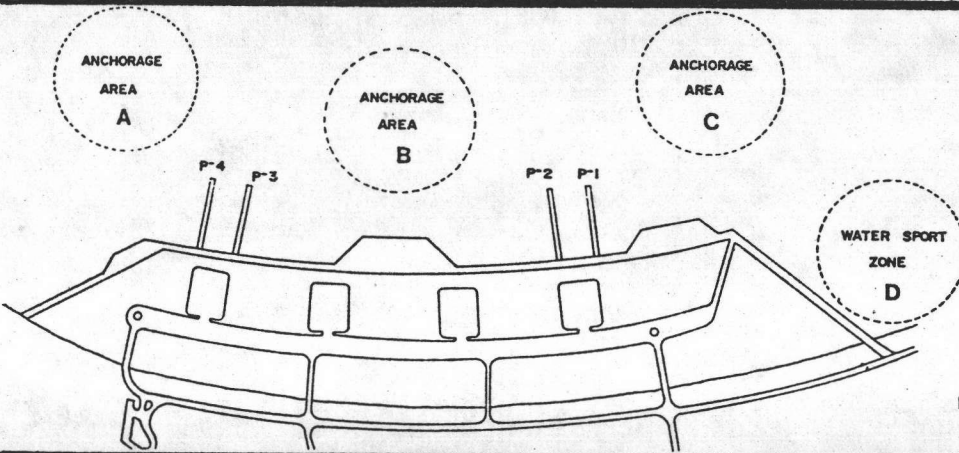
แผนภาพ 7.1 แสดงส่วนประกอบที่สำคัญของศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวหลักพัทยาใต้ (บริเวณพื้นที่ที่ถมทะเล)



ผังการตัดภูมิทัศน์
LANDSCAPING PLAN

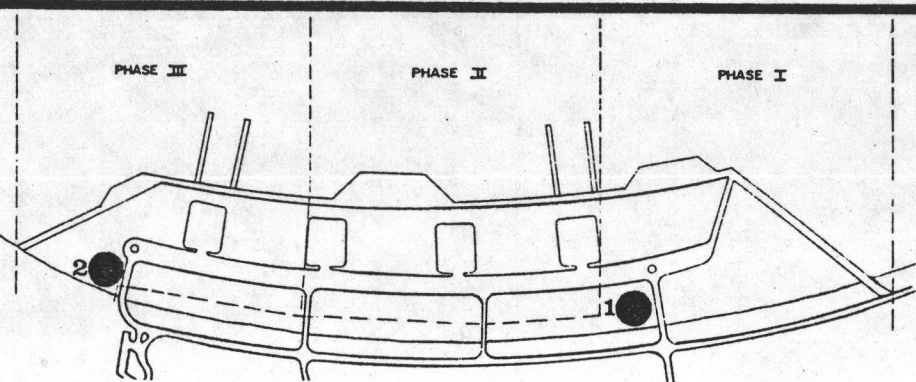


การคิดระบบการจราจร
TRAFFIC FLOW



ท่าเทียบเรือ 200 ลำ
- เรือขนาดเล็ก 150 ลำ
- เรือขนาดใหญ่ 50 ลำ
บริเวณท่าเรือจะมีพื้นที่ 210 ไร่

ผังท่าเทียบเรือ
PIER LAY-OUT



1 ● 200-300 ม³
2 ● 200-300 ม³
POPULATION IN SOUTH PATAYA } 80,000 - 30,000

โรงบำบัดน้ำเสีย
TREATMENT STATION

ที่มา : แบบและเงื่อนไขการประมูลพัฒนาปรับปรุงชายฝั่งพัทยาใต้ "โครงการก่อสร้างท่าเทียบเรือท่องเที่ยวและพัฒนาชายฝั่งทะเลพัทยาใต้" โดยบริษัทเนาวรัตน์พัฒนาการจำกัด

ศูนย์จะทำหน้าที่ให้บริการด้านการท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยว
ที่ต้องการความสงบเงียบ เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวระดับรอง รองจากศูนย์กลางด้านอ่าว
พัทยา มีพื้นที่ประมาณ 600 ไร่

ศูนย์จะมีศูนย์กลางกิจกรรมเพื่อตอบสนองนักท่องเที่ยวที่มาใช้
บริการ คือ "ศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวรอง (นาจอมเทียน)" ซึ่งได้กำหนดที่ตั้งให้อยู่บริเวณ
ริมหาดจากโค้งถนนห้วยพระยา โดยเริ่มตั้งแต่บริเวณขุ่กาปาล์มมาจนถึงค่าย วาย เอ็ม ซี เอ มีพื้นที่
ประมาณ 112 ไร่

(ก) แนวความคิดในการพัฒนา

ศูนย์กิจกรรมการท่องเที่ยวรองนาจอมเทียนจะเป็นการ
พัฒนาการใช้ที่ดินโดยการเน้นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ และส่งเสริมสร้างนาจอมเทียน
ให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่ให้บริการกิจกรรมทางบก แนวความคิดในการพัฒนามีดังนี้

- สร้างสรรสภาพแวดล้อมที่ดี
- จัดระเบียบการใช้ที่ดิน
- จัดการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกโดยการส่งเสริม

ให้มีกิจกรรมเสริมทางบกและสอดแทรกบรรยากาศไทยให้กับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

- เตรียมรับนักท่องเที่ยวชาวไทยทั้งประเภทค้างคืน

และเข้าไปเย็นกลับ

- ส่งเสริมให้มีแหล่งท่องเที่ยวประเภทครอบครัว

(ข) มาตรการในการพัฒนาและส่วนประกอบของศูนย์กิจกรรม

การท่องเที่ยวรอง

- ควบคุมและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทั่วไปและสิ่งแวดล้อม
ทางทะเล (น้ำทะเล และชายหาดโดยจัดให้มีระบบการบำบัดน้ำเสียโครกและการระบายน้ำเพื่อ
ป้องกันการปล่อยน้ำเสียลงสู่ทะเลบริเวณหาดนาจอมเทียนโดยตรง และจัดให้มีระบบการเก็บ
และกำจัดขยะอย่างมีประสิทธิภาพ)

- จัดให้มีหน่วยกู้ภัยและการให้ความปลอดภัยบริเวณ
ชายหาดโดยการพัฒนาหน่วยกู้ภัยทางทะเล เพื่อให้การช่วยเหลือผู้ประสบภัยทางน้ำมีประสิทธิภาพ
มากขึ้น ได้แก่ การก่อสร้างหอระวางภัย ตลอดจนเพิ่มอุปกรณ์ช่วยชีวิตนักท่องเที่ยวให้ทันสมัย

การลดเรื่อรมหาด

- วางหลักการในการใช้ประโยชน์พื้นน้ำและควบคุม

กิจกรรมการกีฬา พืชไร่ที่ตัดวันน้ำ

- จัดให้มีกิจกรรมเสริมทางบก ได้แก่ ลานมกอล์ฟ

- ปรับปรุงและจัดให้มีระบบการประปา การคมนาคม และการขนส่ง โดยเฉพาะปรับปรุงผิวจราจรและจัดให้มีที่จอดรถ เพื่อป้องกันมิให้นักท่องเที่ยว หนีตเข้าไปเป็นกัลลอบรกวอนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อน

- คูณนี้จะเป็นศูนย์อำนวยความสะดวกที่มีลักษณะ เป็นธรรมชาติ โดยไม่สนับสนุนการพัฒนาในลักษณะการทำลายสิ่งแวดล้อมทุกประเภท อันได้แก่ การทำลายในด้านกายภาพ ด้านนิเวศวิทยา ด้านการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และด้านคุณภาพชีวิต

ย่านพาณิชยกรรมทั้งสองประเภท ได้กำหนดให้มีหน้าที่แตกต่างกัน และมีส่วนประกอบของกิจกรรม ดังตาราง 7.1

การพัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรม สามารถเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่ ดังนี้ (ดูตาราง 7.2 ประกอบ)

(1) บริเวณพาณิชยกรรมนาเกลือ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ เข้มข้นอยู่แล้ว จึงสามารถเพิ่มความหนาแน่นของอาคารได้อีกไม่มากนัก อาจทำให้มีการเพิ่มขึ้นของอาคาร สิ่งที่ต้องพิจารณาเพื่อให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างเหมาะสม (JICA 2520 : 3-187) ดังนี้

อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building coverage ratio) 50 % (ชั้นล่างทำการค้าชั้นบนพักอาศัย)

อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) 100 %

ความสูงของอาคารไม่เกิน 15 เมตร

บริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยว (JICA 2520 : 3-185) ควรมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 200 ตารางเมตร/ห้อง มีพื้นที่อาคาร 80 ตารางเมตร/ห้อง FAR 60 %, BCR 20 % ความสูงอาคารไม่เกิน 15 เมตร ระยะถอยร่นจากทุกด้าน 20 เมตร

ตาราง 7.1 แสดงหน้าที่และส่วนประกอบของกิจกรรมสำหรับย่านพาณิชย์กรรม

ประเภท	หน้าที่	กิจกรรมการใช้ที่ดิน
ย่านพาณิชย์กรรมภาคสื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์กลางชุมชนท้องถิ่น - ศูนย์กลางตลาดสินค้า เกษตร 	<ul style="list-style-type: none"> - ที่พักอาศัยหนาแน่นมากของคนที่ตั้งถิ่นฐานเดิม, ศูนย์การค้า, ร้านค้า และกิจกรรมการให้บริการระดับท้องถิ่น - ตลาดกลางสำหรับขนถ่ายสินค้าเกษตรประเภทของสดและของแห้ง ตลาดสดและตลาดนัด
<p>ย่านพาณิชย์กรรมการให้บริการการท่องเที่ยว :</p> <p>ศูนย์ท่องเที่ยวหสภบริเวณอ่าวพัทยา</p> <p>ศูนย์ท่องเที่ยวรองนาจอมเทียน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์พักผ่อนหย่อนใจแบบลุ่มลุ่มานสำหรับประชาชนและนักท่องเที่ยว - บริเวณที่พักแรมหนาแน่น - ศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวหลายแบบ - ศูนย์กลางแหล่งบันเทิง เริงรมย์ยามค่ำคืน - ศูนย์กลางการให้บริการที่เกี่ยวข้องการท่องเที่ยว - ศูนย์พักผ่อนหย่อนใจแบบสงบเงียบมีลักษณะเป็นธรรมชาติ - บริเวณที่พักแรมไม่หนาแน่น - ศูนย์กลางกิจกรรมทางบก 	<ul style="list-style-type: none"> - ย่านธุรกิจการค้าพัทยาใต้ (Downtown) การบริการสิ่งบันเทิง เริงรมย์ทุกประเภท ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก - โรงแรมชั้นนำ - ชั้นประหยัด บังกาโล และเกสต์เฮาส์ - กิจกรรมการบริการที่ตอบสนองทั้งกิจกรรมทางบกและทางทะเล - บาร์เบียร์ ไนต์คลับ การแสดงโชว์ ดิสโกเธค - ภัตตาคาร ร้านเสริมสวย ร้านเสื้อผ้า ร้านถ่ายรูป ร้านขายเพชรพลอย คลินิก ฯลฯ - มีกิจกรรมที่บริการการท่องเที่ยวที่จำเป็นได้แก่ หอระวัง- รมย์ ร้านอาหาร เป็นต้น - บังกาโล และโรงแรมชั้นประหยัดที่จำกัดความสูงของอาคาร - สนามกอล์ฟ สนามกีฬา แคมป์อบแคต พิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำ - จำกัดเขตท่องเที่ยวให้เป็นสัดส่วนและอยู่ในพื้นที่จำกัดได้แก่ เขตท่องเที่ยวประเภทชายโลัด

ตาราง 7.2 แสดงรายละเอียดมาตรฐานการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคาร สำหรับพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

ประเภทการใช้ที่ดิน	อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (BCR %)	หัวอาคารกอบรับจากทุกด้านเพื่อให้เป็นที่เว้นว่างมีระยะไม่น้อยกว่า (เมตร)	อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR %)	ความสูงของอาคารนับจากพื้นถนนต้องไม่เกิน (เมตร)	ที่ดินแต่ละแปลงให้มีขนาดเฉลี่ย (ตารางเมตร)
พาณิชย์กรรม					
-ย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่น					} 250
บริเวณที่ปกปิดอาศัยหนาแน่นปานกลาง-น้อย	50	-	100	15	
บริเวณที่ปกปิดอาศัยหนาแน่นมาก	40	-	70	15	} 200
-ย่านพาณิชย์กรรมบริการให้บริการท่องเที่ยว					
บริเวณศูนย์ท่องเที่ยวหลัก	20	20	60	15	200
บริเวณอ่าวศึกษา					} 1,500
บริเวณศูนย์รองการท่องเที่ยว	10	200-400	10	8	
นาจอมเทียน					
ที่อยู่อาศัย					
-ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง					} 380
บ้านแบบ Semi-detached	40	-	50	8	
บ้านแบบ Detached-housing	30	-	40	8	} 480
-ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	30	-	40	8	
-ที่อยู่อาศัยพิเศษประเภทวิลล่าและบ้านพักตากอากาศ	20	5	20	8	1,000
เอกชน					

บริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยวมาจอมเทียน (JICA 2520 : 3-185) ควรขียนขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 1,500 ตารางเมตร/หลัง (บังกาโล) FAR 10 %, BCR 10 % ความสูงอาคารไม่เกิน 8 เมตร ระยะถอยร่น 200-400 เมตร

(2) ย่านพาณิชยกรรมนาเกลือ บริเวณที่เป็นที่พักอาศัยแน่นมาก ควรขียนขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 250 ตารางเมตร BCR 40 %, FAR 70 % และความสูงอาคาร 15 เมตร

(3) ควรจัดระเบียบการจราจร ให้มีระบบการหมุนเวียนที่ดี สดใหม่ที่มีจอดรถ และจำกัดชนิดรถบางประเภท

(4) ควรจัดบริการด้านการรักษาความปลอดภัย ด้านอนามัย สิ่งแวดล้อม และด้านการดับเพลิง

2. ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยจะรวมตัวกันและต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ เพื่อทำหน้าที่เป็นแหล่งรับบริการจากย่านพาณิชยกรรม หรือเป็นแหล่งงานเพื่อสนองตอบแรงงานด้านการท่องเที่ยว ดังนี้

ก) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

มีพื้นที่ทั้งหมด 3,457 ไร่ คือ

1) ด้านเหนือ

อยู่ระหว่างริมทะเลกับถนนลูขุมวิท ทางตอนเหนือของย่านพาณิชยกรรมนาเกลือ มีพื้นที่ประมาณ 350 ไร่ เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนดั้งเดิมตอนเหนือของคลองนาเกลือ ซึ่งเป็นแหล่งให้บริการที่อยู่ใกล้ที่สุด สำหรับสินค้าอุปโภค-บริโภคในชีวิตประจำวัน

2) ด้านตะวันตก

อยู่ระหว่างริมทะเลด้านอ่าววงศ์พระจันทร์ ต่อเนื่องกับอ่าว ค.น.อ. มาจนถึงบริเวณแหลมหินโค้งกับถนนนาเกลือ 12 มีเนื้อที่ประมาณ 400 ไร่ กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศและบ้านพักเอกชน ซึ่งประกอบด้วย อาคารชุด และอื่น ๆ

3) ตอนกลาง

อยู่ระหว่างถนนพญา-นาเกลือกับถนนที่จะสร้างขึ้นใหม่เพื่อเชื่อมต่อระหว่างถนนพญาเหนือกับถนนลู่ว่างฟ้า โดยเริ่มจากริมถนนพญาเหนือขึ้นไปจนจดย่าน-

พาณิชย์กรรมนาเกลือ มีเนื้อที่ประมาณ 900 ไร่ กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บ้านพักเอกชน และบ้านพักของคนท้องถิ่น

4) บริเวณศูนย์กลางท้องเที่ยวพญา

อยู่ถัดจากย่านการท้องเที่ยวพญาเข้ามาตอนโนนในลักษณะโอบล้อมจากริมถนนพระตำหนักจนถึงถนนพญาเหนือ มีเนื้อที่ประมาณ 1,375 ไร่ ผู้อยู่อาศัยบริเวณนี้จะประกอบด้วยคนท้องถิ่น และผู้ย้ายมาจากที่อื่นเพื่อมาประกอบอาชีพที่เกี่ยวกับการท้องเที่ยว โดยมีแหล่งงานบริเวณศูนย์กลางการท้องเที่ยวพญา เป็นแหล่งที่ใกล้ที่สุด

5) ด้านใต้

อยู่ระหว่างริมทะเลด้านใต้ของหาดนาจอมเทียนกับถนนที่จะสร้างขึ้นใหม่ที่แยกจากถนนพระตำหนักขนานกับถนนเลียบหาด (ถนนทัพพระยา) จดเขตเมืองด้านใต้ มีพื้นที่ตั้งแต่ถนนชัยพฤกษ์ 1 จนถึงเขตเมือง มีเนื้อที่ประมาณ 432 ไร่ กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักเอกชน

ข) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

รวมด้วยกัน 2 บริเวณ คือ

1) ด้านตะวันตกของถนนพยานาเกลือไปจนถึงถนนนาเกลือ 12

และบริเวณด้านที่จตุรรมทะเล

เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักเอกชนของผู้มาจากถิ่นอื่น หรือผู้มีรายได้น้อย และเป็นที่อยู่ของคนท้องถิ่น มีพื้นที่ประมาณ 925 ไร่

2) ด้านตะวันตกของเขาพญา จากถนนพระตำหนักไปจนถึงบริเวณ

ริมทะเล

บริเวณนี้เป็นบ้านพักตากอากาศของเอกชน และต่อลงมาบริเวณสามแยกที่ถนนเทพประสิทธิ์ติดกับถนนพระตำหนัก เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรสำหรับตากอากาศ มีพื้นที่ประมาณ 2,025 ไร่

รวมพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยประมาณ 6,407 ไร่

การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภท ได้พิจารณาจากศักยภาพสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ประกอบกับราคาที่ดิน และแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองพญา โดยตั้งเกณฑ์ดังนี้

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ไตแก๊ บรเวณที่มีศักยภาพปานกลาง
ราคาที่ดินปานกลาง หรือบริเวณที่มีศักยภาพสูง ราคาที่ดินสูง ซึ่งสำหรับเมืองพัทยาแล้วบริเวณ
ริมทะเลจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทปานกลางเนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และ
บ้านพักเอกชน

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำในที่นี้ได้พิจารณาพื้นที่ที่เหมาะสมจากการเปลี่ยน
กรรมสิทธิ์ที่ดินที่เริ่มจะเปลี่ยนจากเจ้าของเดิม ซึ่งเป็นชาวบ้านมาเป็นผู้มีรายได้อื่นๆ
ที่มาจากท้อง
ถิ่นอื่น (ด้านตะวันตกของถนนพญา-นาเกลือ) และที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของคนท้องถิ่นอื่น ซึ่ง
เป็นที่สัลดรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (เดิม) (ด้านตะวันตกของเขาพญา)

การพัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย สามารถเพิ่มประสิทธิภาพ
ของพื้นที่โดย (ดูตาราง 7.2 ประกอบ)

1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กำหนดเกณฑ์ (JICA 2520 :
3-186) ดังนี้

ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 380 ตารางเมตร

แปลงที่ดินสำหรับบ้านแบบ Semi-detached มี BCR
40 % , FAR 50 % , ความสูงของอาคาร 8 เมตร

แปลงที่ดินสำหรับบ้านแบบ Detached-housing มี BCR
30 % , FAR 40 % , ความสูงของอาคาร 8 เมตร

2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ กำหนดเกณฑ์ (JICA 2520 : 3-
186) ดังนี้

ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 480 ตารางเมตร

BCR 30 %

FAR 40 %

ความสูงอาคาร 8 เมตร

3) ที่อยู่อาศัยพิเศษประเภทวิลล่าและบ้านพักตากอากาศเอกชน
สำหรับผู้มีรายได้อื่นๆ กำหนดเกณฑ์ (JICA 2520 : 3-186) ดังนี้

ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 1,000 ตารางเมตร

BCR 20 %

FAR 20 %

ความสูงอาคาร 8 เมตร

ระยะถอยร่นน้อยที่สุด 5 เมตร

4) ควรมีการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมในเขตเมืองพัทยา บริเวณ
ชุมชนประมงนาเกลือริมทะเล ชุมชนที่บุกรุกแนวคลองนาเกลือ และบริเวณชอยต่าง ๆ ให้มี
สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี โดยการจัดการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมถึงการ
สนับสนุนโครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย

5) ส่งเสริมให้มีบริเวณสำหรับนันทนาการอยู่ใกล้แหล่งพักอาศัย

3. อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประมง (อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ)

ที่ตั้ง ด้านเหนือจุดที่สาธารณะเลียบชายฝั่งทะเล ด้านตะวันออกจดถนน
ลูกรังแยกจากถนนนาเกลือ 12 ฟากตะวันตก ด้านใต้จดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับที่
สาธารณะเลียบชายฝั่งทะเล ด้านตะวันตกจดเส้นตั้งฉากกับที่สาธารณะเลียบชายฝั่งทะเลที่จุด
ซึ่งอยู่ห่างจากถนนลูกรังแยกจากถนนนาเกลือ 12 ไปทางทิศตะวันตกระยะ 250 เมตร มีพื้นที่
ประมาณ 25 ไร่

การใช้ที่ดินประเภทนี้ใช้เพื่อธุรกิจการประมงเท่านั้น ซึ่งการพัฒนาการใช้
ที่ดินประเภทนี้จำเป็นต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อทางด้านสภาวะแวดล้อมต่อกิจกรรมที่อยู่ใกล้ด้วย

(ในการคาดคะเนการใช้ที่ดินในอนาคต ได้กำหนดให้อุตสาหกรรมและ
คลังสินค้ามีพื้นที่เท่าเดิม และคงตั้งอยู่ที่เดิม ในที่นี้จึงรวมเข้าไว้อยู่ในเขตชนบทและ/หรือ
เกษตรกรรม เนื่องจากอุตสาหกรรมและคลังสินค้านั้นใหญ่ตั้งอยู่บริเวณฟากตะวันออกของถนน
ลูกรัง ซึ่งได้กำหนดให้เป็นเขตชนบทและ/หรือเกษตรกรรมดังกล่าว สำหรับอุตสาหกรรมที่
ยอมให้ตั้งอยู่ทางฟากตะวันตกของถนนลูกรังจะอนุญาตให้เฉพาะอุตสาหกรรมเบาที่ไม่ก่อให้เกิด
มลภาวะต่อชุมชนเท่านั้น)

4. ศาลาลูกหลาน

กำหนดให้ตั้งอยู่ในตำแหน่งเดิมทั้งหมด มีพื้นที่ประมาณ 366 ไร่ การใช้
ประโยชน์สำหรับศาลาลูกหลานเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยนักเรียน เป็นที่พบปะสังสรรค์สำหรับการประชุม
(ศาลาประชาคม) เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับทัศนศึกษา
ทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และสถาปัตยกรรม (โดยการจัดตั้งโรงเรียนพุทธศาสนาวันอา-
ทิตยขึ้น)

ศาลาล้านสถานในเขตเมืองพิทahayaประกอบด้วย สิตตภาวันวิทยาลัย วัดพุทธ-
วาราราม วัดช่องลม ลู่สานล่ว่างบริบูรณั ศาลเจ้าโป้ยเซียนโจ้ว วัดล่ว่างฟ้าพุดดาราม
วัดโพธิ์สัมพันธ์ วัดหนองใหญ่ วัดคากทอลิก มัลลิตการลธิบาตะห์ วัดชัยมงคล เขาพระพุทธ-
บาท วัดธรรมล้ามัคคี วัดล้ามเสียน วัดบุญยักัญจนาราม และสำนักปฏิบัติธรรมมูลนิธิบุญยักัญจ-
นาราม รวม 16 แห่ง

5. สถาปนการศึกษา

สถานศึกษาจะอยู่ในตำแหน่งเดิม และมีการเพิ่มพื้นที่สำหรับสถานศึกษา
บางแห่งที่จำเป็นต่อองขยายอาคารเรียน ในที่นี้ตำแหน่งที่ตั้งของสถานศึกษามีดังนี้

ก) ให้อยู่ในตำแหน่งเดิมและอาจขยายเนื้อที่สำหรับบางแห่ง

ได้แก่ โรงเรียนวัดกระทิงลาย โรงเรียนเจริญราษฎร์บางละมุง
(บ้านนาเกลือ) โรงเรียนวัดล่ว่างฟ้าพุดดาราม โรงเรียนวัดโพธิ์สัมพันธ์ โรงเรียนวัดหนอง-
ใหญ่ โรงเรียนบ้านเนินพิทahayaเหนือ โรงเรียนพิทahayaกุล และโรงเรียนบ้านหนองพังแค
โรงเรียนเหล่านี้สังกัดเมืองพิทahaya นอกจากนี้ยังมีโรงเรียนของเอกชนได้แก่ โรงเรียนอนุบาล
บุญพึ่ง โรงเรียนบุญพึ่ง โรงเรียนอนุบาลกันตรารักษ์ โรงเรียนอักษรศึกษา และพิทahayaพาณิชย์
รวมพื้นที่ประมาณ 165 ไร่

ข) เพิ่มตำแหน่งใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

ระดับปฐม 3 แห่ง มัธยม 3 แห่ง ระดับอาชีวศึกษา 1 แห่ง และ
ระดับการศึกษาขั้นสูงคือ วิทยาลัยธุรกิจการโรงแรม รวมถึงโรงเรียนการศึกษาผู้ใหญ่และสิ่งเสริม
อาชีพรวม 9 แห่ง กำหนดให้แต่ละแห่งไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ มีความหนาแน่นประมาณ 100 คน/
ไร่ รวมพื้นที่สำหรับสถานศึกษาที่เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 302 ไร่

สถานที่ตั้งสถานศึกษาแต่ละระดับจะค้ำึงถึงปัจจัยที่แตกต่างกัน ดังนี้

โรงเรียนระดับปฐมศึกษาและระดับมัธยมศึกษา กำหนดให้อยู่ใกล้
ย่านพักอาศัย โดยค้ำึงถึงระยะทางเดินจากบ้านพักมายังโรงเรียน (300-500 เมตรสำหรับ
โรงเรียนปฐมและ 1,000 เมตรสำหรับโรงเรียนมัธยม) และอยู่ใกล้ย่านการค้า แต่ต้อง
ปลอดภัยจากเสียงรบกวนใด ๆ ทั้งจากการประกอบกิจกรรมและอันตรายจากการจราจร รวม
ทั้งระบบทางเท้าที่จะไปโรงเรียนควรเชื่อมโยงกับส่วนสาธารณะด้วย ดังนั้นโรงเรียนระดับปฐม
และมัธยมจึงกำหนดที่ตั้งคือ บริเวณห้าแยกปาล์มการ์เด็น บริเวณริมถนนและบริเวณสี่แยกถนน

นอกจากนี้การบริการรักษาความปลอดภัยควรมีการตั้งป้อมตำรวจ
ดูยามท้องถิ่น และศูนย์บริการนักท่องเที่ยวควรมีการกระจายอยู่อย่างทั่วถึง

ค) โครงการในอนาคต

โครงการศูนย์โทรคมนาคมจะตั้งขึ้นใหม่บริเวณริมถนนพญาไท มี
พื้นที่ประมาณ 7 ไร่

โรงฆ่าสัตว์กำหนดให้ตั้งอยู่บริเวณเดิม แต่ขยายเนื้อที่สำหรับจัดสร้าง
บ้านพักสัตว์แพทย์ และบ้านพักพนักงานและคนงาน ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนชัยพรวิถิใกล้เขตเมือง
พญา มีพื้นที่ประมาณ 12 ไร่

สำหรับที่สาธารณะของเมืองพญา ควรเร่งจดทะเบียนเพื่อนำมาใช้ประ-
โยชน์ในด้านการบริการประชาชนให้ทั่วถึง

7. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ

บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการเป็นกิจกรรมที่ช่วยลดความตึงเครียด
จากการดำเนินชีวิตประจำวัน มีดังนี้

ก) บริเวณที่สาธารณะชายหาดพญาเสียบชายฝั่งทะเลตลอดเมือง

มีความยาวจากเขตเมืองพญาตำบลเหนือสุดจนถึงเขตเมืองตำบลใต้
ประกอบด้วยกิจกรรมชายหาดประเภทต่าง ๆ และมีทางเท้าสาธารณะสำหรับนั่งเล่นพักผ่อน
หย่อนใจได้

ข) บริเวณที่สงวนของกองทัพเรือ (ลทร.) บริเวณเขาพญา

กำหนดให้ทำหน้าที่ดังนี้

1) เป็นจุดหมายเด่น (Land Mark) และเป็นเขตอนุรักษ์ที่ถือ
เป็นสัญลักษณ์ของสภาพธรรมชาติของเมือง

2) เป็นจุดชมทิวทัศน์

3) เป็นศูนย์พักผ่อนหย่อนใจประเภทธรรมชาติ (วนอุทยาน)

ค) ส่วนสาธารณะระดับท้องถิ่นหรือส่วนละแวกบ้าน (Neighborhood
Park)

ตั้งอยู่บริเวณริมทะเลใกล้ศูนย์พญารักษ์ (ของเดิม) มีพื้นที่ประมาณ
1 ไร่ องค์ประกอบภายในส่วนประกอบด้วย ส่วนหย่อนใจพร้อมที่นั่งเล่นและสนามเด็กเล่น



อีกบริเวณคือส่วนสาธารณะใกล้ ๆ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอบางละมุง

ง) ส่วนสาธารณะชุมชน (Community Park)

กำหนดให้อยู่ระหว่างแนวคลองนาเกลือกับถนนสุขุมวิท มีพื้นที่ประมาณ 50 ไร่ กำหนดให้เป็นส่วนสาธารณะสำหรับชุมชนนาเกลือ องค์ประกอบภายในส่วนมีมากกว่า ส่วนสาธารณะระดับท้องถิ่น กล่าวคืออาจจัดให้มีแปลงไม้ดอก และบริเวณสำหรับเล่นกีฬา ได้แก่ การขี่จักรยาน เตะตะกร้อ เป็นต้น จัดเป็น Passive recreation

จ) ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลางบริเวณย่านพาณิชย์กรมยานพาหนะ

มีพื้นที่ประมาณกว่า 100 ไร่ ใช้สำหรับเป็นที่พักผ่อนของประชาชนที่อยู่บริเวณนาเกลือและบริเวณพญา มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้น อาจใช้สำหรับพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ มีบริเวณปิกนิก มีทัศนียภาพสวยงาม ได้แก่ ริมฝั่ง ริมสระน้ำ มีสวนไม้ดอก สวนไม้ประดับทางสำหรับขี่จักรยาน ที่จอดรถ และมีบริเวณที่ใช้ทำกิจกรรมเพื่อความสนุกสนาน เพลิดเพลินได้แก่ สนามกีฬา สนามฟุตบอล จัดเป็น Active area

ฉ) พื้นที่ที่คัดเลือกนำมาจัดทำบริเวณสำหรับนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจได้
ได้แก่

1) พื้นที่ริมคลอง จัดบริเวณสำหรับเป็นทางเดินริมคลอง และจัดเป็นส่วนพักผ่อนหย่อนใจ มีแนวต้นไม้เลียบตลิ่ง และควรพิจารณาทั้งระบบให้ต่อเนื่อง และเชื่อมโยงเป็นโครงข่าย

2) บริเวณแนวระบายน้ำระหว่างถนนพญากลางกับถนนพญาใต้ ซึ่งขนานกับถนนพญาสาย 3 มีลักษณะเป็นคูน้ำเล็ก ๆ ปรับปรุงเนินดินข้าง ๆ คูน้ำให้เป็นเนินหญ้า และปลูกต้นไม้เพื่อให้ความร่มรื่น

3) ค่ายเยาวชน วาย เอ็ม ซี เอ ใช้สำหรับเล่นกีฬาได้
รวมพื้นที่ที่จัดเป็นบริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการได้ประมาณ 300 ไร่

การจัดบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ โดยเฉพาะส่วนสาธารณะได้เลือกพื้นที่ที่เป็นที่ร่มรื่นและไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นอย่างอื่นได้ และคำนึงถึงความปลอดภัย ความสะดวกในการเข้าถึง

8. พื้นที่ชนบทและ/หรือพื้นที่เกษตรกรรม ที่ว่าง และอื่น ๆ

ก) พื้นที่ด้านเหนือสุดของเมืองระหว่างที่สาธารณะเลียบชายฝั่งทะเลกับ

ถนนลูขุมวิทลงมาจนถึงฉัตรภา วันรพทาสัย

ข) พื้นที่ฝั่งตะวันออกของถนนลูขุมวิทไปจนถึงเส้นเขตเมืองพญา จากเส้นเขตเมืองพญาด้านเหนือสุดจนถึงใต้สุด

ค) พื้นที่ระหว่างถนนที่จะตัดใหม่ซึ่งเชื่อมถนนพญาเหนือ ถนนโพธิสาร และถนนสว่างฟ้า กับถนนลูขุมวิท

ง) พื้นที่จากบริเวณที่อยู่อาศัยปานกลางตอนกลางจดถนนลูขุมวิท

จ) พื้นที่ด้านตะวันออกของถนนพระตำหนักและถนนโครงการที่ขนานถนนเลียบชายหาด (ถนนเทพพระยา) จนถึงถนนลูขุมวิทและจดเส้นเขตเมืองพญาด้านใต้

รวมพื้นที่สำหรับชนบท เกษตรกรรม ที่ว่าง และอื่น ๆ ประมาณ 20,205 ไร่

การใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมในที่นี้รวมพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยของคนท้องถิ่น และบริเวณเกษตรกรรมอาจถือ เป็นบริเวณที่มีความงามตามธรรมชาติและมีอากาศบริสุทธิ์ สามารถใช้เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจของเกษตรกรได้ด้วย พื้นที่เกษตรได้แก่ ไร่มันสำปะหลัง ไร่ลำดู่ สวนมะพร้าว และนาข้าว นอกจากนี้รวมถึงบริเวณในเมืองที่ปล่อยให้ไปตามธรรมชาติ เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ยังไม่มีกิจกรรมใดเกิดขึ้นได้แก่ บริเวณหนองน้ำ ที่ลุ่มน้ำขัง และบริเวณที่มีการรื้อถอนเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินจากประเภทหนึ่งไปอีกประเภทหนึ่ง แต่ยังไม่มีการก่อสร้างเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

สำหรับผังการใช้ที่ดินดังกล่าว ควรคำนึงถึงกิจกรรมที่อนุญาตและไม่อนุญาตซึ่งน่าจะมียรายละเอียดเพิ่มเติมเฉพาะสำหรับเมืองพญา นอกเหนือจากรายละเอียดข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองพญา (ตามแนวทางของ "ร่างข้อกำหนดการใช้ที่ดิน" ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2521) ซึ่งในการอนุญาตให้กิจกรรมต่าง ๆ เกิดขึ้นจะต้องให้สอดคล้องตรงกับวัตถุประสงค์และหน้าที่ของประเภทการใช้ที่ดิน

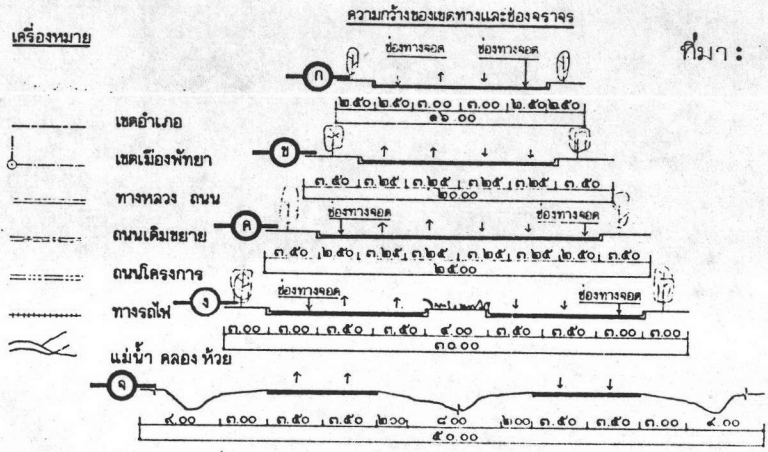
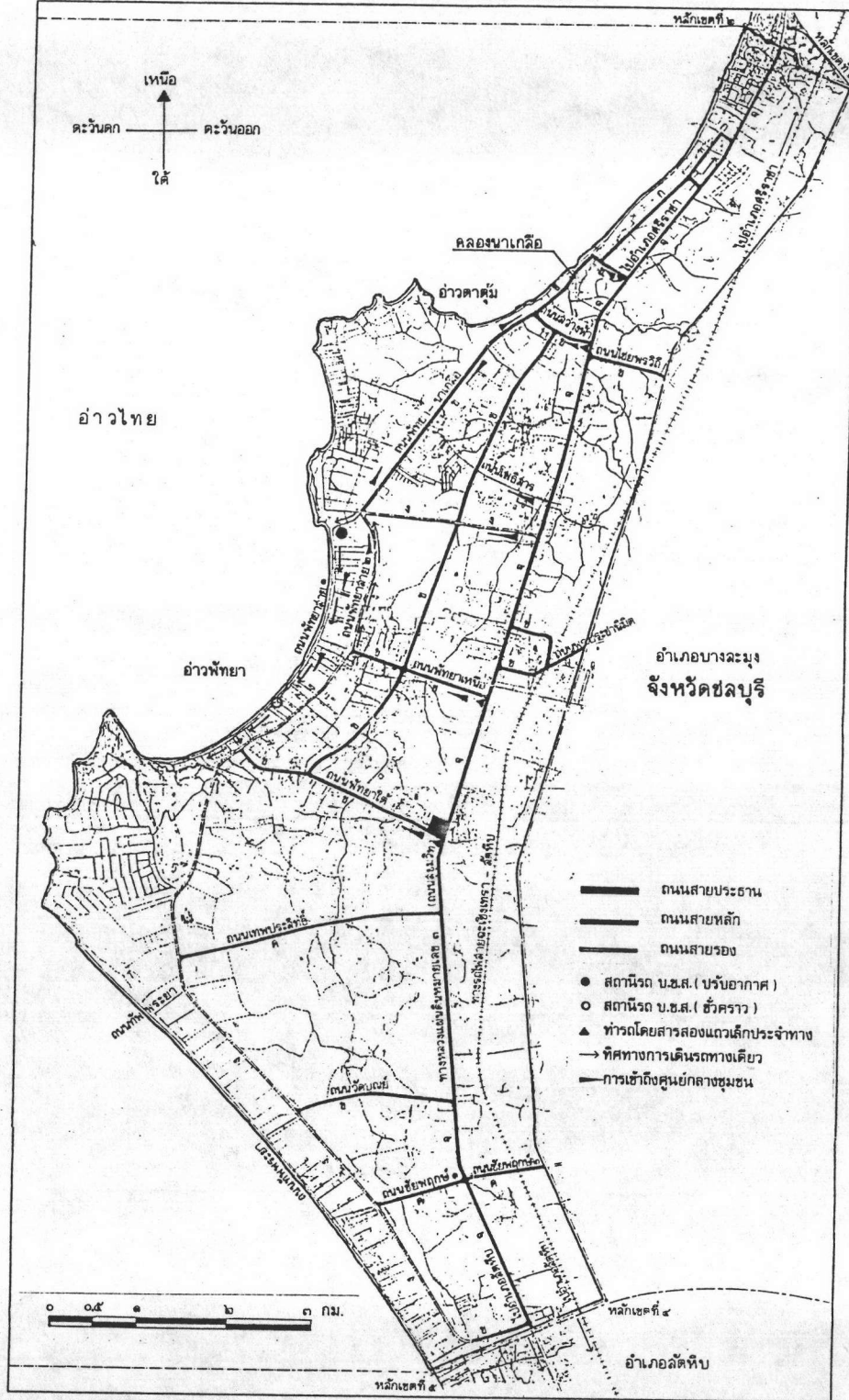
ข. ระบบการขนส่งภายในเมือง (ดูแผนที่ 7.5)

รูปแบบการใช้ที่ดินจะมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับรูปแบบและระบบการขนส่ง สำหรับเมืองพญา ระบบการขนส่ง มีดังนี้

1. ทางรถยนต์

ก) ระบบถนน

จัดลำดับดังนี้



ที่มา: กองวิศวกรรม สำนัก
ผังเมือง กระทรวง
มหาดไทย

1) ถนนสายประธาน

ถนนลูขุมวิทผ่านเมืองพญาซึ่งสามารถเชื่อมโยงกับชุมชนอื่นได้

สะดวก

2) ถนนสายหลัก (Access Road)

ทำหน้าที่กระจายการจราจรจากถนนสายประธานเข้าไปในตัวเมืองผ่านย่านพาณิชย์กรรม และกระจายการจราจรในเขตที่อยู่อาศัยสู่ศูนย์กลางการท้องเกี่ยวได้แก่ ถนนพญาเหนือ ถนนพญากลาง ถนนพญาใต้ ถนนเทพประสิทธิ์ ถนนวัดบุญย์ และถนนชัยพฤกษ์

ทำหน้าที่กระจายการจราจรและติดต่อระหว่างนาเกลือกับพญา คือถนนพญา-นาเกลือ

ทำหน้าที่เป็นถนนวงรอบ คือถนนพญาสาย 2

ทำหน้าที่เป็นเส้นทางนำท้องเกี่ยวหลัก คือถนนพญาสาย 1 (ถนนเลี่ยงหาดด้านอ่าวพญา) เป็นเส้นทางสำคัญผ่านแหล่งท้องเกี่ยวชายหาด โดยแยกมาจากถนนโพธิ์สาร เลียบหาดด้านเหนืออ่าวพญา จุดถนนพญาใต้เป็นเส้นทางเดินรถทางเดียวมีการสัญจรของรถสองแถวเล็กเพื่อรับส่งนักท่องเที่ยวตลอดเส้นทาง

ทำหน้าที่เป็นเส้นทางนำท้องเกี่ยวระดับรอง คือถนนเทพพระยา (ถนนเลี่ยงหาดนาจอมเทียน)

3) ถนนสายรอง

เป็นถนนที่ทำหน้าที่กระจายการจราจรในเขตเมือง ได้แก่ ถนนเทพประสิทธิ์ ถนนพญาสาย 3 ถนนเชื่อมต่อจากถนนพญาสาย 3 ผ่านขึ้นมาจนถึงถนนสว่างฟ้า และถนนที่ขนานกับถนนเลี่ยงหาดนาจอมเทียน ทำหน้าที่เป็นแนวกันประเภทการใช้ที่ดินสำหรับย่านการค้ากับที่อยู่อาศัย และย่านที่อยู่อาศัยกับเขตชนบทและเกษตรกรรม

4) ถนนสายย่อยและถนนซอย

ถนนสายย่อยและถนนซอยทำหน้าที่รับการจราจรในแหล่งที่อยู่อาศัยโดยตรง และแหล่งท้องเกี่ยวติดต่อเชื่อมโยงกับถนนสายอื่นมาอย่างบริเวณที่มีกิจกรรมประเภทอื่น ถนนสายย่อยที่สำคัญได้แก่ถนนซอยเกษมสุวรรณ ถนนซอยที่สำคัญได้แก่ ถนนซอย 13 สายที่เชื่อมระหว่างถนนพญาสาย 1 กับถนนพญาสาย 2 ช่วยให้การจราจรในแหล่งท้องเกี่ยวชายหาดพญาคลองตัวยิ่งขึ้น

ข) การคัดระบบการจราจรและที่จอดรถ

โดยควบคุมรถทุกประเภท โดยเฉพาะถนนพญาสาย 1 และถนนที่เข้าสู่ Downtown รวมถึงถนนในย่านพาณิชย์กรรมนาเกลือใต้แก่ถนนสว่างฟ้าและถนนนาเกลือ การแก้ปัญหาบริเวณศูนย์ท่องเที่ยวพญา ควรจำกัดรถบางประเภทในการใช้ถนน จำกัดความเร็วของยานพาหนะ และจัดให้มีที่จอดรถ ซึ่งบริเวณศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวหลักมีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินสำหรับการจราจรบริเวณพญาใต้ และมีที่จอดรถซึ่งพอเพียงกับการขยายตัวของชุมชน และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต และสนับสนุนให้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับการกำหนดให้มีที่จอดรถสำหรับอาคารบางประเภท เพื่อป้องกันการใช้ถนนเป็นที่จอด (สำหรับบริเวณที่มีปัญหาการจราจรบริเวณอื่น ต้องมีการศึกษาเฉพาะแห่งไป)

ค) ปรับปรุงจัดระเบียบการบริการขนส่งรถโดยสารสองแถวเล็ก

ได้แก่ การกำหนดป้ายหยุดรถรับ-ส่งผู้โดยสารและปรับปรุงการบริการ
 ลำธารณะวิธีอื่น

ง) ปรับปรุงระบบถนนภายในเขตชุมชน

เพื่อให้การจราจรคล่องตัว และโดยเฉพาะปรับปรุงถนนสายหลักที่จะ
 เข้าสู่ตัวเมือง

จ) จัดให้มีสถานีขนส่ง

เป็นสถานีขึ้น 1 อยู่บริเวณโค้งสามแยกถนนพญาใต้บรรจบกับถนน
 ลุ่มพริก มีพื้นที่ประมาณ 25 ไร่ (ตำแหน่งนี้เป็นตำแหน่งหนึ่งในจำนวนที่ผู้เชี่ยวชาญจากญี่ปุ่น เสนอ
 ในแผนพัฒนาการท่องเที่ยวสำหรับเมืองพญา) เป็นสถานีทั้งสำหรับรถปรับอากาศ (รถทัวร์)
 และรถโดยสารธรรมดา สำหรับผู้โดยสารที่มาจากกรุงเทพฯ หรือมาจากชุมชนอื่น เมื่อมาลง
 ตรงสถานีนี้แล้ว จะมีรถสองแถวเล็กคอยรับส่งบริการไปยังแหล่งต่าง ๆ 2 ทาง คือ

1) เข้าสู่เส้นทางถนนพญาใต้สู่แหล่งท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัยบริเวณ
 หาดพญาและนาเกลือ

2) เข้าสู่เส้นทางถนนเทพประสิทธิ์สู่หาดนาจอมเทียน
 สำหรับผู้โดยสารที่ต้องการเดินทางจากพญาไปยังกรุงเทพฯ หรือ
 ชุมชนอื่น จะมีรถโดยสารเล็กไว้คอยบริการเป็นจุด ๆ จากแหล่งที่พักอาศัย และแหล่งท่องเที่ยว
 มายังสถานีขนส่ง

การเลือกที่ตั้งให้อยู่นอกเขตชุมชนแต่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม เพื่อ

แก้ปัญหาการจราจรในเขตเมือง ซึ่งปัจจุบันทำรถโดยสารย้ายจากสถานีรถไฟบรมขัยมาอยู่หน้าโรงแรมริเจนทาร์

และสำหรับทำรถโดยสารสองแถวเล็ก อาจกำหนดจุดที่เป็นท่ารถถาวรไว้บริเวณถนนเกษียร เพื่อจะได้รับส่งผู้โดยสารเชื่อมโยงกันตลอดพื้นที่จากถนนเกษียรถึงพญาและบริเวณหน้าสถานีวิทยุควมมีเส้นทางของรถโดยสารสองแถวเล็กวิ่งจากพญาใต้สู่หน้าสถานีวิทยุควมเป็นประจำ เพื่อป้องกันการโก่งราคาจากนักท่องเที่ยว

ฉ) เส้นทางเดินรถทางเดียว

ได้แก่ ถนนเสียบหน้าพญา ถนนพญาสาย 2 เป็นต้น

ช) ทางด่วน

ทางด่วนที่จะสร้างจากกรุงเทพฯ ถึงพญา ต้องคำนึงถึงว่าจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่รูปโฉมและความสวยงามของเมือง

2. ทางรถไฟ

ทางรถไฟสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ เป็นเส้นทางรองรับการขนส่งสินค้าและผลิตภัณฑ์จากกระยอง-สัตหีบในอนาคต (ปัจจุบันยังไม่เปิดวิ่งอย่างถาวร)

การขนส่งผู้โดยสารจากกรุงเทพฯ-พญา โดยทางรถไฟไม่เป็นที่นิยมจึงปิดกิจการ (เริ่มวิ่งรับส่งผู้โดยสารเดือนตุลาคม 2527) ซึ่งควรจะมีการสนับสนุนให้ผู้โดยสารหันมานิยม โดยมีการประชาสัมพันธ์อย่างทั่วถึง

สถานีรถไฟตั้งอยู่ใกล้กับถนนพรประชาณมิตร

3. ทางน้ำ

ในอนาคตจะมีท่าเทียบเรือท่าฉัตรบุรี บริเวณโครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลพญาใต้ ซึ่งแล่นรับส่งผู้โดยสารจากพญาไปยัง เกาะล้านและเกาะอื่น ๆ

เพื่อเป็นการจัดระเบียบการคมนาคมทางน้ำ ควรมีมาตรการดังนี้

ก) ควบคุมและจัดให้มีเรือท่องเที่ยวที่ได้มาตรฐาน มีอุปกรณ์ป้องกันชีวิต เครื่องมือสื่อสาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ

ข) จัดระบบการแจ้งภัยเมื่อดินฟ้าอากาศวิปริตแปรปรวน

ค) จัดให้มีท่าเทียบเรือท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

ง) ส่งเสริมภาคเอกชนให้มีการคมนาคมทางน้ำติดต่อระหว่างกรุงเทพฯกับพญาและแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ

4. ทางอากาศ

การคมนาคมทางอากาศยังขาดการสนับสนุนซึ่งไม่มีบทบาทต่อการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา แต่ในอนาคตเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและประหยัดเวลาในการเดินทาง ควรส่งเสริมภาคเอกชนให้ลงทุนก่อสร้างสนามบินขนาดเล็กหรือสนามบินเฮลิคอปเตอร์ และสนับสนุนให้มีการดำเนินการดำเนินการคมนาคมทางอากาศติดต่อระหว่างกรุงเทพฯกับเมืองพัทยา และแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ

จะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่อการขนส่งหรือเส้นทางคมนาคมจึงนับว่ามีความสำคัญมาก เนื่องจากเปรียบเสมือนเส้นเลือดหล่อเลี้ยงส่วนต่าง ๆ ของเมือง การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จะดำเนินการไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก็ขึ้นกับประสิทธิภาพของการขนส่งนั่นเอง

ค. การจัดภูมิทัศน์

เพื่อสร้างสรรคัลักษณ์เฉพาะตัวของเมืองพัทยา ให้ทรงคุณค่าในคุณภาพของ 3S 3R และ 3A อันเป็นการสร้างทัศนียภาพและสำรูปที่ดีเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว และเพื่อสร้างสรรคัลักษณ์ภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับการอยู่อาศัยสำหรับชุมชนท้องถิ่นและผู้มาประกอบอาชีพในเมืองพัทยา ฉะนั้นการพัฒนาการใช้ที่ดินจะต้องคำนึงถึงการอนุรักษ์ความงามของธรรมชาติและภูมิสถาปัตยกรรม การก่อสร้างอาคารใด ๆ สิ่งก่อสร้างจะต้องมีการกำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับมาตรฐานเพื่อควบคุมสภาพแวดล้อมและสุนทรียภาพของเมือง

1. แนวความคิดการจัดภูมิทัศน์

ก) ถนนสำหรับการสัญจรของพาหนะ

ถนนควรจะเป็นตัวเชื่อมโครงสร้างของเมืองทั้งหมดให้ต่อเนื่อง ความสะอาดของถนน การสัญจรที่สะดวก ทิวทัศน์โดยรอบไม่รกรุงรัง การวางเส้นแนวถนน การเปลี่ยนความรู้สึกปิดล้อม ทั้งหมดนี้จะเป็นตัวสร้างทัศนภาพให้แก่เมือง ฉะนั้นถนนที่จะตัดใหม่และถนนเดิมของเมืองพัทยา ควรมีการออกแบบที่ดีดังนี้

- 1) ให้นักท่องเที่ยวได้รับความรู้สึกราบรื่นต่อเนื่อง และเพลิดเพลินตลอดเส้นทางที่ผ่าน โดยเฉพาะเส้นทางเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยว
- 2) ให้นักท่องเที่ยวสามารถสร้างสำรูปของสิ่งแวดล้อมที่เดินทางผ่านได้
- 3) ให้ภาพที่ปรากฏต่อนักท่องเที่ยวสามารถสื่อความหมายของตัว

มันเองได้ ทั้งในแง่ธรรมชาติ ประวัติศาสตร์ และสังคม

ข) ถนนในฐานะที่เป็นบริเวณสัญจรของคนเดินเท้าและเป็นที่พักปะหยุดคุย

ถนนเป็นทางสัญจรของพาหนะเชื่อมบริเวณต่าง ๆ ทางเดินเท้าควรแยกจากถนนที่มีรถวิ่งขรุขระไว้เพื่อให้เกิดความรู้สึกปลอดภัย

ค) ต้นไม้

ควรปลูกเพื่อช่วยทำให้อากาศในเมืองบริสุทธิ์ขึ้น ช่วยในการสร้างเนื้อที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรม ช่วยนำสายตาและสร้างมุมมองที่ดี สร้างลักษณะเฉพาะตัวให้กับบริเวณ สิ่งควรพิจารณาเลือกชนิดของต้นไม้ และตำแหน่งที่จะปลูกเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ง) เฟอร์นิเจอร์ถนนหรือส่วนประกอบถนน

ควรกำหนดให้มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม วัสดุที่ใช้และสีควรสัดให้เป็นธรรมชาติมากที่สุด และที่ตั้งก็ต้องเหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอย อยู่ใกล้ตำแหน่ง กิจกรรมเฟอร์นิเจอร์ถนนได้แก่ เก้าอี้นั่ง ม้านั่ง ถังขยะ ที่ปลูกต้นไม้ ที่พักผู้โดยสารที่กั้นยานพาหนะ สัญญลักษณ์และป้ายเครื่องหมาย ตู้ไปรษณีย์และตู้โทรศัพท์สาธารณะ ชุมหรือศาลา และต้นไม้

จ) ที่เว้นว่างสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกในย่านสาธารณูปโภค

(open utility)

ได้แก่ ระบบการระบายน้ำ ระบบป้องกันน้ำท่วม แนวสายไฟ เป็นต้น ที่เว้นว่างที่เป็นสีเขียว (open green) หรือเป็นที่เว้นว่างใหญ่พอสมควร ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา แนวสีเขียวของเมือง (green belts) และที่เว้นว่างสำหรับการสัญจร (Corridor space) ได้แก่ ถนนหนทาง คลอง ทางเดิน เหล่านี้ต้องมีอย่างเพียงพอ

ฉ) โครงสร้างทั่วไปของเมือง

ได้แก่ ย่าน (District) เส้นขอบฟ้าของเมือง (sky line) เป็นต้น และส่วนประกอบพิเศษของเมือง ได้แก่ อาคารสถาปัตยกรรม ที่หมายตา มุมมอง ที่ขมวิว และสถานที่พิเศษ เหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดการรับรู้ซึ่งส่งผลให้เกิดความประทับใจมากน้อยต่อเมือง

2. มาตรการในการจัดภูมิทัศน์

จากแนวความคิดการ จัดภูมิทัศน์ข้างต้นสามารถกำหนดมาตรการการจัด
ภูมิทัศน์สำหรับเมืองพัทยาได้ดังนี้

- ก) ควรจัดให้มีแนวต้นไม้ริมถนน โดยเฉพาะถนนสายสำคัญที่เป็นเส้น
ทางนั้กท่องเที่ยว และถนนเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยว ถ้ามีทางเป็นไปได้ ควรจัดให้มีเกาะกลาง
ถนนที่จัดเป็นส่วนหย่อมสำหรับถนนทุกสาย
- ข) บริเวณสวนสาธารณะจะประกอบด้วยบริเวณที่มีการจัดสวน ได้แก่
สวนไม้ดอก สวนสมุนไพร พืชน้ำ พืชบัวชนิดต่าง ๆ
- ค) พื้นที่ชายหาดมีการจัดภูมิทัศน์ที่คงสภาพธรรมชาติไว้ให้มากที่สุด และ
คำนึงถึงความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- ง) บริเวณเขาพิทยาลจะจัดเป็นวนอุทยาน และจุดชมวิวกี่เป็นจุดหมายเด่น
ของเมือง ทั้งเป็นเขตสัญลักษณ์ที่มีโบราณสถานอันทรงคุณค่าทางประวัติศาตร์และวัฒนธรรม
ตั้งอยู่
- จ) จัดให้มีเขตกันชน (Buffer Zone) แบบธรรมชาติ เช่นคงสภาพ
พื้นที่เกษตรเพื่อกันการขยายตัวของพาณิชยกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งนอกจากจะเป็นตัวกันระหว่าง
นั้กท่องเที่ยวกับชาวชนบทแล้วยังสามารถเป็นบริเวณที่อาจมีการปะกันกันได้ เป็นการผลมผลผ่าน
กลมกลืนกันระหว่างสถานที่ท่องเที่ยวกับชุมชนชนบท
- ฉ) ควรมีการส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมทรัพยากรธรรมชาติ ศิลปวัตถุ
สิ่งแวดล้อมทางทะเล และการพัฒนาชายหาดเพื่อให้คงความเป็นเมืองท่องเที่ยวตากอากาศ
ชายทะเล
- ช) เน้นบรรยากาศแบบไทยและล่อดแทรกศิลปวัฒนธรรมไทยลงในแหล่ง
ท่องเที่ยวพิทยา โดย
- 1) อนุรักษ์และปรับปรุงขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม รวมทั้ง
ทั้งศาสนสถาน
 - 2) จัดให้มีกิจกรรมทางวัฒนธรรมหรือการกีฬา การแสดงของไทย
ในการวางแผนกิจกรรมทางบก

ง. ระบบสาธารณูปโภค

1. การประปา

การให้บริการประปาในอนาคต จะมีการขยายโรงกรองน้ำที่มาบประชัน โดยมีการสร้างถังน้ำใสและเครื่องกรองเพิ่ม ระบบประปาควรจะมีกำลังในการผลิตประมาณกว่า 55,700 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

นอกจากนั้นจะมีอ่างเก็บน้ำเพื่อการจ่ายน้ำ และถังเก็บน้ำบริเวณริมถนน พัทยาเหนือ และมีการก่อสร้างท่อประธานน้ำดิบ เส้นทางส่งน้ำ และเส้นทางจ่ายน้ำให้บริการทั่วถึงทั้งเมือง

2. การบำบัดน้ำเสียโครก

ในอนาคตควรมีที่ตั้ง โรงงานกำจัดน้ำเสียโครกและสถานีบิมน้ำ 3 บริเวณคือนาเกลือ บริเวณท่องเที่ยวศูนย์กลางพัทยา และนาจอมเทียน

ควรปรับปรุงและขยายระบบบำบัดน้ำเสียโครกให้กว้างขวางและครอบคลุมพื้นที่มากยิ่งขึ้น อันได้แก่ ระบบรวบรวม ระบบบำบัด และระบบระบายน้ำที่บำบัดแล้วลงสู่แหล่งระบายน้ำธรรมชาติ

ระบบบำบัดน้ำเสียโครกที่จะก่อสร้างในอนาคตควรมีกำลังบำบัดมากกว่าวันละ 4,000 ลูกบาศก์เมตร และควรเร่งพัฒนาระบบรวมน้ำหรือรับน้ำเสียโครก โดยการปรับปรุงท่อเดิมและก่อสร้างท่อใหม่เพื่อให้ท่อรับน้ำเสียโครกมีเพียงพอ

และสำหรับผลกระทบจากการพัฒนาอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลตะวันออกที่จะทำให้เกิดคุณภาพรายและน้ำทะเลของเมืองเสียมโทรม ซึ่งควรมีมาตรการป้องกันโดยเร่งด่วนอันจะเป็นการส่งเสริมสภาพแวดล้อมชายหาดและน้ำทะเลของเมืองพัทยาให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวต่อไป

นอกจากนั้นควรเร่งยกฐานะอับัญญัติเมืองพัทยาเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าบำบัดน้ำเสียจากประชาชน เพื่อให้ทันกับระบบที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคต รวมทั้งควรศึกษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ เข้าควบคุมการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียโครกด้วย

3. การระบายน้ำฝนและการป้องกันน้ำท่วม

ในอนาคตเมืองพัทยาจำเป็นต้องใช้วิธีการระบายน้ำฝนในแนวต้ำที่ลุดคือ

สร้างทางระบายน้ำหลักโดยยึดแนวคลองลำน้ำเดิมของคลองมาบตันจิว และคลองพญา มาตรการ
การแก้ปัญหาที่ดังนี้

ก) จะต้องวางแนวร่องระบายในเขตลำน้ำเดิม โดยหาวิธีพิจารณาใน
เรื่องสิทธิ์เขตสาธารณสมบัติอยู่เดิมแต่โบราณ หรือถ้าเป็นไปไม่ได้อาจจำเป็นต้องซื้อที่หรือปลูกสร้าง
อยู่ในเขตลำน้ำเดิม เพื่อใช้ทำเป็นทางระบาย

ข) เขตลำน้ำเดิมยังมีแนวและยังไม่ถูกทำการถมปิดกั้นอยู่ในขณะนี้ จำ
เป็นจะต้องให้ผู้ที่มิอำนาจเกี่ยวข้องในเรื่องนี้ระงับการถมและปิดกั้น หรือทำการก่อสร้างสิ่งหนึ่ง
สิ่งใดในลักษณะปิดลำน้ำต่อไปอีกอย่างเด็ดขาด และเมื่อขุดพญาอาจเร่งสร้างเขื่อนเพื่อปิดกั้นการ
บุกรุกทางระบายน้ำสาธารณะตามแนวคลองพญา และแนวคลองนาเกลือเพื่อให้ได้แนวทางระบาย
น้ำหลัก

ค) ใช้แนวทางของถนนพญาสาย 3 และถนนพญาใต้เป็นทางระบายน้ำ
หลักในอนาคต โดยให้ความสำคัญของขนาดท่อและระบบระบายน้ำใต้ผิวจราจรเป็นหลัก

ง) ควรระบายน้ำฝนผ่านถนนพญาใต้ลงสู่ทะเล โดยผ่านแนวคลองพญา
เดิมหรือผ่านบริเวณศูนย์กลางกิจกรรมหลักพญาใต้ เพื่อป้องกันการทำลายสิ่งแวดล้อม
ชายหาด

จ) สำหรับทางระบายน้ำฝนที่มีอยู่เดิม (ระบายลงสู่กลางหาด) อาจ
เปลี่ยนแปลงเป็นระบบท่อระบายน้ำโวลโครก เข้าสู่ท่อ Pressure Line ณ บริเวณถนนชายหาด
ของกรมโยธาธิการ เพื่อนำไปบำบัดต่อไป

4. การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ปัจจุบันที่ทิ้งขยะของเมืองพญาอยู่ในซอยวัฒนธรรมลำผักคี่ ห่างจากถนน
สุขุมวิท 2.6 กิโลเมตร มีพื้นที่ 21 ไร่ อยู่นอกเขตเมืองพญา ในอนาคตเพื่อเป็นการรองรับ
ขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล จำเป็นต้องขยายพื้นที่เพิ่มเติม

นอกจากนั้นควรปรับปรุงระบบจัดเก็บขยะและทำลายขยะให้มีประสิทธิภาพ
มากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันการคัดตารางรถเก็บขยะยังไม่ดีเท่าที่ควร เพราะจำนวนเที่ยวใน
การคัดเก็บขยะในพื้นที่ที่มีขยะหนาแน่นกับพื้นที่ที่มีขยะเบาบาง ยังเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน รวม
ทั้งระบบการทำลายขยะในปัจจุบันซึ่งใช้ระบบ Sanitary Landfill นั้น ยังดำเนินการไม่
ถูกต้องตามหลักวิชาการ เนื่องจากขาดดินที่นำมาใช้ในการบดอัดขยะจึงควรจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม

ในอนาคตหากจะใช้วิธีทำลายขยะวิธีเดิม สุ่มตรวจสอบหาสถานที่สำหรับ ก่อสร้างขยะให้เหมาะสม ซึ่งจากการศึกษาความเหมาะสมของพื้นที่โดย JICA ได้เสนอแนะ บริเวณที่ใช้สำหรับก่อสร้างขยะได้ดีกว่าบริเวณอื่น ๆ คือ บริเวณใกล้ ๆ กับบ้านหนองพังแค (นอก เขตเมืองพิทยา) เนื่องจากมีความเหมาะสมทางด้านภูมิประเทศและด้านสภาพทางธรณีวิทยา ซึ่งช่วยให้ถูกสุขลักษณะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชน โดยที่บริเวณดังกล่าวเป็น พื้นที่ที่อยู่สูงกว่าระดับน้ำใต้ดิน เมื่อดินดูดซึมน้ำได้ไม่ดีและอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองและย่าน ชุมชนออกไปหลายกิโลเมตร แม้ว่าบริเวณดังกล่าวหากใช้เป็นที่ก่อสร้างขยะอาจมีผลกระทบต่อแหล่ง น้ำในละแวกนั้น แต่เนื่องจากการบริการน้ำประปาในอนาคตคาดว่าจะสามารถให้บริการมาถึง บริเวณนี้ได้ ผลกระทบหรืออันตรายก็จะไม่เกิดขึ้น หากหลีกเลี่ยงการใช้น้ำเพื่ออุปโภคบริโภค จากแหล่งน้ำธรรมชาติและหันมาใช้น้ำประปาแทน

สำหรับการเก็บขนขยะ ควรมีการแบ่งเขตให้แน่ชัด และพิจารณาให้เอกชน เข้ามาดำเนินการเก็บขนขยะ โดยเฉพาะในบริเวณที่มีประชาชนหนาแน่น

และเพื่อให้การคัดเก็บมีประสิทธิภาพ ต้องคำนึงถึงการจัดหาเครื่องมือ เครื่องใช้ให้เพียงพอสำหรับอนาคต รวมถึงจำนวนพนักงานรักษาความสะอาด สืบหาสถานที่ที่ สักเก็บและซ่อมบำรุงรถยนต์ที่ใช้ในงานรักษาความสะอาดด้วย

จ. ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์สำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดินกับรูปแบบการใช้ ที่ดินของเมืองพิทยา

รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพิทยาดังกล่าวข้างต้น สามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ ประสงค์สำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดิน ดังตาราง 7.3

มาตรการสำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน

ในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้บรรลุวัตถุประสงค์นั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีความหมาย และมาตรการ ดังต่อไปนี้

ก. กฎข้อบังคับการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (การท่งเกี่ยวแห่งประเทศไทย 2520 23-24)

เพื่อเป็นการเสริมสร้างและดำรงไว้ซึ่งสภาพธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของเมือง พิตยา เพื่อให้การลงทุนในอนาคตเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมทรัพยากรทางการท่ง เกี่ยวและเพื่อความปลอดภัย จึงจำเป็นต้องมีมาตรการดังนี้

ตาราง 7.3 แสดงความสัมพันธ์ของวัตถุประสงค์สำหรับการพัฒนาการโย้ที่ดินกับรูปแบบการโย้ที่ดินของเมืองพัทธา

วัตถุประสงค์สำหรับการพัฒนาการโย้ที่ดิน *	รูปแบบการโย้ที่ดิน (ที่ตั้งกิจกรรม) **	แนวทางพัฒนาเพิ่มเติม ***
<p>1. การศึกษาระเบียบการโย้ที่ดิน</p> <p>- แก้อไข ป้องกันปัญหาการโย้ที่ดิน/รองรับการขยายตัวของชุมชนและอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว/กำหนดการโย้ที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของท้องถิ่น</p>	<p>- รูปแบบการโย้ที่ดินแบบหลายศูนย์ที่แบ่งแยกหน้าที่ของแต่ละศูนย์</p> <p>- ศูนย์กลางการท่องเที่ยวและศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยว</p> <p>- ศูนย์กลางชุมชนท้องถิ่น</p>	<p>- ควรมีการแก้อไขเพิ่มเติม พ.ร.บ.ระเบียบบริหารราชการพัทธา พ.ศ. 2521 ให้พนักงานเมืองพัทธาเป็นพนักงานฝ่ายปกครอง มีอำนาจในการสั่งคุมปราบปรามผู้ละเมิดข้อบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเมืองพัทธา</p> <p>- ควรมีการแก้อไขเพิ่มเติมกฎหมายควบคุมอาคารให้เมืองพัทธามีอำนาจในการสั่งระงับการก่อสร้างที่ผิดกฎหมายและดำเนินคดีได้ด้วยตนเอง</p>
<p>2. การพัฒนาเมืองและสิ่งแวดล้อม</p> <p>- แก้อไขหามลภาวะ/พัฒนาสิ่งแวดล้อมเมือง อนุรักษ์ศิลปกรรมท้องถิ่นและทรัพยากรธรรมชาติ/ปรับปรุงโครงสร้างอาคารคมนาคมขนส่ง/จัดการบริการสาธารณูปโภคและการสุขาภิบาล</p>	<p>- ย้ายท่าเทียบเรือประมงและจัดสร้างท่าเทียบเรือท่องเที่ยวและศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวพัทธาใต้</p> <p>- อนุรักษ์และสิ่งวนทรัพยากรน้ำทะเลชายหาด เขาพัทธา และศาลาล้านานจอมเทียน)</p> <p>- ที่กำสัดขยะตั้งอยู่นอกเขตเมือง</p> <p>- การระบายน้ำฝนให้ขุดลอกและรักษาแนวคลองธรรมชาติโดยวางแนวร่องระบายน้ำในเขตล้นน้ำเดิม</p> <p>- ที่ตั้งศูนย์โทรคมนาคมริมถนนพัทธาใต้ (โครงการ)</p> <p>- การบริการประปา/กำหนดที่ตั้งอ่างเก็บน้ำเพื่อการจ่ายน้ำและตั้งเก็บน้ำริมถนนพัทธาเหนือ</p>	<p>- ควบคุมการโย้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการท่องเที่ยว</p> <p>- ควบคุมการโย้ประโยชน์อาคารเพื่อสร้างทัศนภาพและภาพพจน์ที่ดีให้แก่เมือง , เล่นอแนะการศัดภูมิทัศน์ของเมือง ,</p> <p>- ควรประกาศให้เขตท่องเที่ยวทะเลที่อยู่ในเขตเมืองพัทธา เป็นเขตอนุรักษ์ ห้ามประกอบกิจการประมงทุกประเภทยกเว้นการตกปลาด้วยสายเบ็ดและการดำน้ำยิงปลา</p> <p>- ควบคุมโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่บริเวณต้นน้ำคลองนาเกลือให้บำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยน้ำทิ้งลงสู่คลอง</p> <p>- ควรศัดหาเครื่องมือ เครื่องโย้ พนักงานล้นานที่ศัดเก็บ และข้อมบารุงรอยขยะเพิ่ม</p> <p>- ให้ทางฝ่ายที่เกี่ยวข้องและมีอำนาจพยายามรื้อระงับอาคารและกำแพงที่ยวางทางน้ำ</p> <p>- ขยายโรงกรองน้ำมาบประชัน ก่อสร้างท่อประธานน้ำดิบ เส้นทางการล้นน้ำ และเส้นทางการจ่ายน้ำทั่วทั้งเมือง ศัดหาแหล่งน้ำดิบเพิ่มเติม วางมาตรการประธนหยุด การโย้หน้าและล้น เสริมให้มีน้ำทดแทน</p>

วัตถุประสงค์สำหรับการพัฒนาการ ใช้ที่ดิน	รูปแบบการใช้ที่ดิน (ที่ตั้งกิจกรรม)**	แนวทางพัฒนาเพิ่มเติม***
	<ul style="list-style-type: none"> - โรงฆ่าสัตว์/ เลื่อนและบริเวณริมถนน ชัยพร วิทยาลัยเดเมือง 	<ul style="list-style-type: none"> - จัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ จัดสร้างบ้านพัก สัตว์แพทย์ พนักงาน และคณงาน
<p>3. <u>การพัฒนาการท่องเที่ยวและการส่งเสริมอาชีพ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ส่งเสริมการลงทุน การจัดระเบียบ ธุรกิจ สนับสนุนกิจกรรมในการบริการ การท่องเที่ยวของเอกชนและของรัฐ - พัฒนากิจกรรมเกี่ยวกับการแรงงาน และพัฒนาอาชีพขั้นพื้นฐาน รวมถึง อุตสาหกรรมในครัวเรือน 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวพิกษา ใต้ ไต่แก่ การก่อสร้างท่าเทียบเรือท่องเที่ยว เที่ยว 2 แห่ง, สัคสร้างถนนสายหลัก, เส้นทางเดินเท้า, จุดหมายเด่น, ที่จอดรถ และกิจกรรมการท่องเที่ยวต่าง ๆ - ศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยววาคอม- เทินใต้แก่ ส่นวมกอล์ฟ ส่นวมกีฬา แคมป์อ่าวแคต และพิพิธพรมที่ลัดวันน้ำ - ศูนย์กลางท่องเที่ยวในวาคอมในฐานะตลาด กลางสินค้าเกษตร และประกอบด้วย ตลาดสด ตลาดนัด 	<ul style="list-style-type: none"> - ส่งบ่ล่นุมการ สัคตั้งบ่อนคาลิโนบริเวณริมทะเล ด้านตะวันตกของเขาวพิกษา - ส่งบ่ล่นุมให้ม้ร้านค้าปลอดคภาชิของเมืองใน ศูนย์ราชการ
<p>4. <u>การพัฒนาความเจริญทางสังคม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ส่งเสริมการเคหะล่งเคราะห้ - ขยายการบริการล้าธารูปการและ บริการล้าธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ตั้งโครงการเคหะลุ่มชนล้าหรับผู้มี รายได้น้อย - สัคตั้งโรงเรียนระดับปฐมศีกษา 3 แห่ง มัธยมศีกษา 3 แห่ง อาชีวศีกษา 1 แห่ง วิทยาลัยธุรกิจการโรงแรม และโรงเรียน การศีกษาผู้ใหญ่และล่งส่งเสริมอาชีพ - ศูนย์เยาวชน วาย เอ็ม ซี เอ - ศูนย์กลางบริการล้าธารณะและอนามย์ บริเวณศูนย์ราชการ (หรือโรงพยาบาล ประจำเมืองพิกษา) - กำหนดให้เขาวพิกษาเป็นล่วนพฤษยาติ, กำหนดบริเวณล่วนล้าธารณะอื่นอีก 2 บริเวณ (บริเวณวาคอมและบริเวณศูนย์ พานิชยกรรมพิกษา) 	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงมาตรฐานความเขินอยู่บริเวณลุ่มชน แออัดนากลือและบริเวณชอย - สัคให้มีเคหะลุ่มชนล้าหรับเจ้าหน้าท้ของ เมืองพิกษา - ขยายอาคารเรียนและอาคารประกอบใน บางโรงเรียน, สัคหาวัลลุดูอุปกรณและฮัตรา ครุเพิ่ม, กระตุ้นให้ลุ่มปกครองตระหนักถึง ความล้าคัญของการศีกษา - สัคตั้งโรงเรียนพุทธค้าล้านวันอาคิตย์ ในบริเวณวัด - ขยายศูนย์บริการระดับล้าชาในแหล่งลุ่มชน - ส่งเสริมให้มีกิจกรรมทางพื้นดินในบริเวณ ศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวรองนา- ลอมเทิน - ประล่านงานกับวัดและโรงเรียนให้สัค สร้างล่วนล้าธารณะและบริเวณพักม่อน หย่อนใจ

ตาราง 7.3 (ต่อ)

วัตถุประสงค์สำหรับการพัฒนาการโย้ ที่ดิน *	รูปแบบการโย้ที่ดิน (ที่ตั้งกิจกรรม) **	แนวทางพัฒนาเพิ่มเติม ***
- อนุรักษ์ บุรณะศิลปวัตถุเพื่อดำรง ไว้ซึ่งเอกลักษณ์และคุณค่าของชุมชน	- ที่ตั้งของศาลากลางจังหวัดภูเก็ต โดยเฉพาะบนเขาพญา (เขาพระบาท และ เขาพระตำหนัก)	
5. <u>การพัฒนาการเมือง การปกครอง และการบริหาร</u>	กำหนดที่ตั้งศูนย์ราชการให้เป็นศูนย์กลาง การบริหารและการบริการแก่ประชาชน และนักท่องเที่ยว	- สั้ดสร้างศาลาว่าการเมืองพญาถาวร และสั้ดตั้งสั้ทธรณั้ร้านค้าเมืองพญาบริเวณ ศูนย์ราชการ - สั้ดตั้งศาลท่องเที่ยว ศูนย์บริการให้ความ ช่วยเหลือนักท่องเที่ยวบริเวณศูนย์ราชการ
6. <u>การรักษาความมั่นคงและความ สงบเรียบร้อย</u>		- ขยายสถานีตำรวจ, ป้อมตำรวจ การ บริการดูยามท้องถิ่น และศูนย์ช่วยเหลือ นักท่องเที่ยวระดับลำาษา ควรให้อั้การอย่าง ทั่วถึง โดยเฉพาะบริเวณแหล่งท่องเที่ยว

ที่มา : * การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการโย้ที่ดิน (บทที่ 5)

** รูปแบบการโย้ที่ดินของเมืองพญา (บทที่ 7)

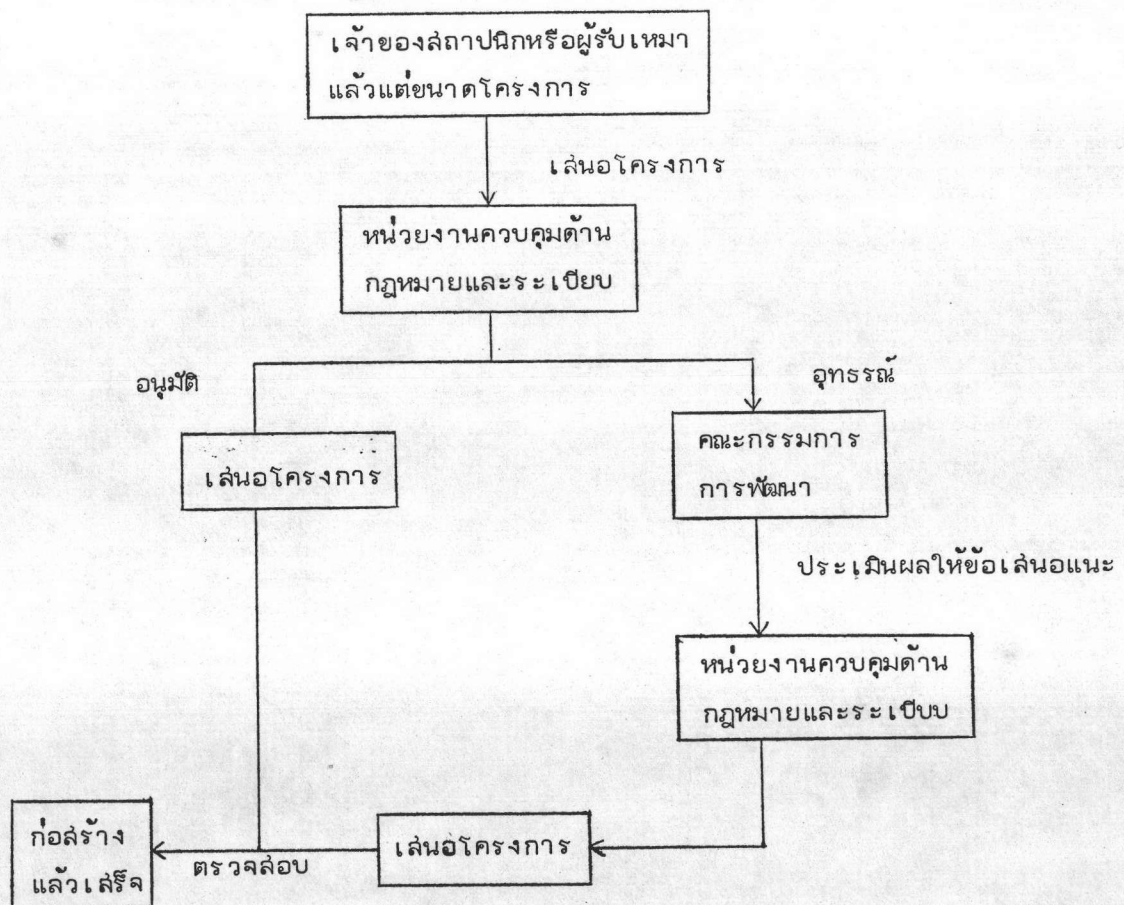
*** มาตรการในการเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่ (บทที่ 7) และแนวทางแก้ไขปัญหของเมืองพญา (บทที่ 3)



1. มาตรการควบคุมบริเวณพัฒนาและบริเวณล่งวน
2. วิธีการใช้และการครอบครองพื้นที่
3. กฎเกณฑ์ในการก่อสร้าง
4. มาตรการควบคุมและส่งเสริมบริเวณที่มีโครงการสาธารณูปโภค
5. มาตรการควบคุมบริเวณเขตพิเศษ

การออกกฎข้อบังคับเกี่ยวกับการกำหนดเขต ควรจะได้รับการสนับสนุนจากภาค
รัฐบาล โดยอาศัยมาตรการที่เหมาะสมข้างต้นที่จะใช้บังคับโดยผ่านหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อ
การพัฒนาการใช้ที่ดิน ขั้นตอนของกฎเกณฑ์การพัฒนาผังเมือง 7.2

แผนภูมิ 7.2 แสดงขั้นตอนของกฎเกณฑ์การพัฒนาการใช้ที่ดิน



ที่มา : โครงการพัฒนาแหล่งเที่ยวพักยา โดย JICA

ข. มาตรการจัดรูปงาน

ในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับการพัฒนาการท่องเที่ยวของเมืองพัทธยานั้น มีหน่วยงานที่สำคัญในการบริหารกิจการท่องเที่ยวโดยตรง ดังนี้

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ควรจัดรูปงานให้มีอำนาจบริหารการท่องเที่ยวได้อย่างมีประสิทธิภาพ กล่าวคือ สัดให้มี Tourist Authority เพื่อให้มีอำนาจพอที่จะปฏิบัติการ ควบคุม ดำเนินการ บำรุงรักษา และตรวจตราการพัฒนาการท่องเที่ยว และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

บริษัทพัฒนาการท่องเที่ยวพัทธยาได้จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารงาน และดำเนินโครงการพัฒนาของภาครัฐบาล รวมถึงการควบคุมตรวจตราโครงการพัฒนาของภาคเอกชน

ค. มาตรการทางด้านกฎหมาย

จากการที่เมืองพัทธยามีปัญหาทางด้านการท่องเที่ยวเป็นหลัก ฉะนั้นเพื่อให้การพัฒนาการใช้ที่ดินสอดคล้องกับการพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว สิ่งจำเป็นต้องมีมาตรการทางกฎหมาย ที่ใช้บังคับโดยตรงต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวขึ้น ดังนี้

1. กฎหมายมูลฐานด้านการท่องเที่ยว (Tourism Basic Law)

เป็นกฎหมายแม่บทที่สำคัญที่สุดและจำเป็นสำหรับเมืองท่องเที่ยวเช่นพัทธยา โดยกฎหมายนี้จะเป็นกรอบของการดำเนินการด้านการท่องเที่ยว ในการที่จะกำหนดนโยบาย เป้าหมาย และเจตนารมณ์ของรัฐบาลเกี่ยวกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้ชัดเจน พร้อมทั้งกำหนดขั้นตอน แนวทาง และวิธีการที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินงานประสบผลสำเร็จ และบรรลุผลตามนโยบาย เป้าหมาย และเจตนารมณ์นั้น ๆ

2. มาตรการในการกำหนดข้อบังคับของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในระดับบริหาร

ก) มาตรการทางกฎหมายสำหรับการจัดระเบียบการนำเที่ยว บริษัทนำเที่ยว และผู้ดำเนินธุรกิจการนำเที่ยว

ข) มาตรการทางกฎหมายสำหรับจัดระเบียบมัคคุเทศก์และล่าม

ค) มาตรการทางกฎหมายสำหรับการจัดระเบียบโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว

ท่องเที่ยว

3. มาตรการทั่วไป

ท่องเที่ยว

ก) มาตรการทางกฎหมาย สำหรับการอนุรักษ์และคุ้มครองทรัพยากรการ

ท่องเที่ยว

ข) การใช้ "พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม" ต่อสถานตากอากาศสำหรับนัก

ค) มาตรการทางกฎหมายสำหรับโภชนาการ

4. กฎหมายทั่วไปที่เกี่ยวข้อง

ก) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ข) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ค) พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505

ง) พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518

จ) พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497

ฉ) ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการก่อสร้างที่ดิน

พ.ศ. 2515

ง. มาตรการทั่วไปในการควบคุมพื้นที่

มาตรการควบคุมพื้นที่ที่น่าจะนำมาพิจารณา (เฉลิม แก้วกึ่งวาล ม.ป.ป. :99-104) มีดังนี้

1. Mixed Use Development Zoning (MXD)

มาตรการนี้ใช้สำหรับการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับโครงการขนาดใหญ่ ที่มีกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทย่อย 3 ประเภทขึ้นไปรวมอยู่ในโครงการเดียวกัน โดยกำหนดให้มีการประสานกันระหว่างกิจกรรม

2. Transit Impact Zoning (TIZ)

มาตรการนี้ได้แก่การปรับเงื่อนไขและข้อกำหนดของพื้นที่บริเวณรอบ ๆ ชุมทางหรือที่รวมของเส้นทางคมนาคมสายหลักของเมือง โดยกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกับศูนย์รวมดังกล่าว

3. Cluster Zoning

มาตรการนี้ได้แก่การกำหนดอัตราส่วนเฉลี่ยของจำนวนอาคารต่อพื้นที่ แต่

มีการอนุญาตให้เจ้าของโครงการก่อสร้างอาคารให้มีขนาดที่ดินเล็กกว่าที่กำหนดได้โดยสร้างขึ้นเป็นกลุ่ม เพื่อประหยัดสาธารณูปโภค สำหรับพื้นที่ที่เหลือให้จัดทำเป็นที่โล่งเพื่อการนั่งนอนการได้

4. Floating Zoning

มาตรการนี้ได้แก่การกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหนึ่งขึ้นในข้อกำหนด โดยไม่เขียนบริเวณที่ตั้งของเขตไว้ในผังการใช้ที่ดิน แต่มีเงื่อนไขกำหนดขนาด ความหนาแน่น และจำนวนไว้อัดเลน เมื่อมีเจ้าของโครงการที่สนใจแสดงเจตนาจะสร้างขึ้นตามเงื่อนไขเหล่านั้นทางราชการจึงจะพิจารณาจุดที่ตั้งให้โดยใช้มาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมเป็นเกณฑ์การตัดสินใจอนุญาต

5. Planned Unit Development Zoning (PUD)

มาตรการนี้คล้ายกับ Floating Zoning แต่เป็นการกำหนดจุดที่ตั้งของโครงการไว้ก่อนในผัง ส่วนรายละเอียดอื่น ๆ นั้นยืดหยุ่นตามลักษณะของแปลงที่ดินที่เจ้าของโครงการจะสามารถรวมขนาดที่ดินได้ มาตรการนี้จะทำให้ประหยัดในการพัฒนาพื้นที่ และเป็นผลดีต่อชุมชนในการอนุรักษ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติไว้

6. Contrast Zoning

มาตรการนี้มีความยืดหยุ่นมากที่สุด โดยที่ผู้บริหารหรือผู้เกี่ยวข้องจะยินยอมเปลี่ยนแปลงแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใดประเภทหนึ่งโดยยอมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ได้กำหนดอนุญาตไว้หรือที่ห้ามไว้เข้ามาปลูกสร้างหรือประกอบกิจกรรมได้ในเขตที่ห้าม โดยมีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษขึ้น

มาตรการเหล่านี้จะได้พิจารณามาใช้เป็นมาตรฐานในการวางผัง และประยุกต์กับข้อกำหนดแบบดั้งเดิมที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากมีการพัฒนาพื้นที่ในลักษณะที่ยืดหยุ่นไม่กำหนดตายตัวอย่างที่ใช้กันในปัจจุบัน

จ. มาตรการการควบคุมพื้นที่ตามหลักการผังเมือง

1. ผังเมืองรวม

หมายถึง แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือ

ชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

(มาตรา 4 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518)

- ส่วนประกอบผังเมืองรวม :
- วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
 - แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม
 - แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับพร้อมด้วยข้อกำหนดโดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการดังต่อไปนี้
 - แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
 - แผนผังแสดงที่โล่ง
 - แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
 - แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค
 - รายการประกอบแผนผัง
 - นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

(มาตรา 17 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518)

การบังคับใช้ : ให้กระทำโดยกฎกระทรวง กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการตามมาตรา 17 และให้ใช้บังคับไม่เกิน 5 ปี

(มาตรา 26 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518)

2. ผังเมืองเฉพาะ

หมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง ในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

(มาตรา 4 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518)

- ส่วนประกอบผังเมืองเฉพาะ :
- วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
 - แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
 - แผนผังเมืองหรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้
 - แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ออกเป็นประเภทและย่าน
 - แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ
 - แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค
 - แผนผังแสดงที่โล่ง ฯลฯ
 - รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังรวมทั้งประเภทและชนิดอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง
 - ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะทุกประการ
 - รายละเอียดระบุที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืน พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย ฯลฯ

การใช้บังคับ : ให้ตราเป็นพระราชบัญญัติ ถ้าพระราชบัญญัติมิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้บังคับได้ไม่เกิน 5 ปี

(มาตรา 41 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518)

จะเห็นว่าผังเมืองเฉพาะมีกรอบของการควบคุม บังคับบนพื้นที่มากกว่าผังเมืองรวม โดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของที่ดินและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ผังเมืองเฉพาะมีบทบัญญัติให้สามารถเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และกำหนดการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดได้อย่างเต็มที่ ในขณะที่ผังเมืองรวมมีบทบัญญัติเพียงให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดเท่านั้น ดังนั้นการให้ใช้ข้อบังคับผังเมืองเฉพาะจึงต้องตราเป็นพระราชบัญญัติในขณะที่การใช้ข้อบังคับผังเมืองรวมเป็นเพียงกฎกระทรวงเท่านั้น กรอบอำนาจการควบคุมพื้นที่จึงแตกต่างกัน

ฉ. มาตรการควบคุมที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1. แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)

เป็นแผนที่บริเวณชุมชนที่อยู่ในเขตของผังเมือง แสดงให้เห็นว่าพื้นที่บริเวณผังเมืองนั้นถูกแบ่ง เขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Zones) ประเภทต่าง ๆ และแต่ละประเภทถูกแบ่งเป็นประเภทย่อย (Subgroup) และกระจายตั้งอยู่บริเวณใดบ้างของชุมชน

2. ข้อกำหนดของแผนผัง (Zoning Regulation)

เป็นข้อความบรรยายในรายละเอียดถึงชนิดต่าง ๆ ของกิจกรรมหรือการใช้สอยที่ดินที่อนุญาตให้มีหรือห้ามมิให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ข้อกำหนดอาจกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดินและอาคารประกอบอยู่ด้วย

ช. มาตรการควบคุมที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์อาคาร

1. เงื่อนไขเกี่ยวกับขนาดหรือกลุ่มก้อนของอาคาร (Bulk Regulation)

เป็นการควบคุมขนาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างมิให้ใหญ่โตจนเปรียบเทียบกับอาคารข้างเคียง จนอาจไม่มีที่ว่างโล่งสำหรับรับแสงสว่างและกระแสลมธรรมชาติที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยที่เหมาะสม เงื่อนไขนี้ประกอบด้วยประเด็นสำคัญดังนี้

ก) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio) คือ การกำหนดว่าในที่ดินแปลงหนึ่งจะอนุญาตให้สร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังได้เป็นกี่เท่าของพื้นที่ดิน สูตรของ FAR มีดังนี้

$$\text{FAR} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด}}{\text{พื้นที่ดินแปลงนั้น}}$$

ข) อัตราส่วนที่เว้นว่าง (Open Space Ratio) คือการกำหนดว่า ในที่ดินแปลงหนึ่งที่อาคารตั้งอยู่จะต้องจัดให้มีพื้นที่เปิดว่างสู่ท้องฟ้าโดยไม่มีสิ่งกีดขวางเลยเป็นจำนวนหนึ่ง เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารได้รับแสงสว่างและกระแสลมตามธรรมชาติในรูปของสวนในบ้านหรือสนามเด็กเล่น จำนวนที่เว้นว่างนี้คำนวณจากอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดทุกชั้น ของอาคารทุกหลังที่รวมสร้างอยู่ในที่ดินแปลงนั้น สูตรของ OSR มีดังนี้

$$\text{OSR} = \frac{100 \times \text{พื้นที่เว้นว่าง}}{\text{พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด}}$$

ค) ระยะถอยร่นของอาคารจากเขตที่ดิน (Set-back requirement) คือการกำหนดให้แนวด้านนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยรอบจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินเป็นระยะหนึ่ง เพื่อเป็นการป้องกันความเดือดร้อนรำคาญของผู้อยู่อาศัยในอาคารจากการรบกวนความเป็นส่วนตัว (Privacy) เพื่อลดโอกาสของไฟไหม้ลุกลาม และเพื่อให้เกิดการไหลถ่ายเทที่สะดวกของกระแสลมธรรมชาติที่พัดผ่านหรือรอบอาคารรวมทั้งการที่จะให้ได้รับแสงสว่างจากทุกทิศทาง ระบบถอยร่นของอาคารสำหรับด้านหน้ามักจะกำหนดเป็นระบบตายตัวเพื่อให้เกิดระเบียบในการสร้างอาคารไม่เอียงกันไปมา และเพื่อความสะดวกในการขยายเขตทางในอนาคต ส่วนระบบถอยร่นของอาคารด้านข้างมักปรับให้มากขึ้นหรือน้อยตามจำนวนชั้นหรือความสูงของอาคารที่ปลูกสร้างขึ้น ระยะถอยร่นสำหรับเขตที่อยู่อาศัยมักจะมีกำหนดไว้ทุกด้านโดยรอบ ส่วนเขตพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมบางประเภทอาจไม่ต้องถอยร่นแนวอาคารด้านหน้าเลย เนื่องจากจะเป็นอุปสรรคต่อการใช้สอยอาคาร

ง) แถบถอยร่นอาคาร (Sky Exposure Plane) คือการกำหนดให้อาคารตอมบนถอยร่นระยะเข้าไปไม่ให้ยื่นล้ำออกมาในบริเวณที่กั้นด้วยแถบสมมุติของแนวท้องฟ้าที่มองเห็นได้เป็นมุมกว้างจากพื้นดินชั้นล่าง เพื่อกั้นมิให้อาคารสูงหลายชั้นบดบังแสงแดดมิให้ส่องลงมาจนถึงพื้นที่ดินได้ ซึ่งจะทำให้เกิดความอับชื้นเป็นอันตรายด้านสุขลักษณะของผู้คนในบริเวณนั้น

2. เงื่อนไขเกี่ยวกับความหนาแน่น (Density Regulation)

เป็นการควบคุมพื้นที่ผิวให้เกิดความแออัดขัดแย้งด้วยสิ่งปลูกสร้างและผู้คนจนเกินความสามารถที่จะรักษาความสะอาดสบาย ความปลอดภัยจากสาธารณภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีของแต่ละพื้นที่ เงื่อนไขนี้ประกอบด้วยประเด็นสำคัญ ดังนี้

ก) เนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (Minimum Land Area Per Dwelling) คือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย (บ้านเดี่ยวและบ้านหมู่) เพื่อกำหนดเนื้อที่เพื่อใช้ล้อมกรอบรั้วละที่ตารางวา และแต่ละแปลงที่ดินจะต้องมีความกว้างอย่างน้อยที่สุดเท่าใด สำหรับอาคารพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมจะอนุโลมใช้ตามขนาดของที่อยู่อาศัย เพื่อสะดวกในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข) ระยะห่างระหว่างอาคาร (Minimum Spacing of Buildings) คือการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างประชิดกันหรือเคียงขนาดกัน ไม่ว่าจะสร้างอยู่ในที่ดินต่างแปลงกันหรืออยู่ในที่ดินแปลงเดียวกัน เพื่อให้แต่ละอาคารได้รับแสงสว่างตามธรรมชาติอย่างเพียงพอ. การคำนวณระยะห่างระหว่างอาคารที่น้อยที่สุดใช้ค่าตัวเลขของความยาวและความสูงของอาคารที่ตั้งประชิดกันเป็นองค์ประกอบในการคำนวณ

3. เงื่อนไขเกี่ยวกับที่จอดรถสำหรับอาคาร (Parking Regulation)

เป็นการกำหนดพื้นที่จอดรถนอกเขตถนน (Off-Street Paking) ให้ร่วมไปพร้อมกับการใช้ประโยชน์อาคารสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท เพื่อป้องกันปัญหาเกี่ยวกับการไม่มีที่จอดรถหรือมีแต่ไม่เพียงพอภายหลัง ซึ่งจะทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยหรืออุปสรรคต่อการจราจรในพื้นที่นั้น

รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพักยากับผังเมืองรวมเมืองพักยา

ผังเมืองรวมเมืองพักยาออกเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ส่วนประกอบของผังเมืองรวมเมืองพักยา

- เขตผังเมืองรวม (แผนที่ท้ายกฎกระทรวง มาตราส่วน 40,000)
- วัตถุประสงค์ นโยบาย และมาตรการของการวางผัง
- แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน* (แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนก

ประเภทท้ายกฎกระทรวง มาตราส่วน 1 : 40,000 รายการประกอบแผนผัง และข้อกำหนด)

* ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก

- แผนผังการคมนาคมขนส่ง (แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง มาตราส่วน 1 : 40,000 และรายการประกอบแผนผัง)

- แผนผังารูปโภาค*

เมื่อนำรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองพัทยา (ได้จากการศึกษา) มาเปรียบเทียบกับผังเมืองรวมเมืองพัทยา (โดยกองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย) ปรากฏดังนี้

ก. ขอบเขตพื้นที่

ขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษากับเขตผังเมืองรวมเมืองพัทยา ได้ใช้เขตเมืองพัทยาเป็นหลัก โดยการศึกษาจัดรูปแบบการใช้ที่ดินและการวางผังใช้เฉพาะพื้นที่บนผัง (53.44 ตารางกิโลเมตร) ไม่รวมพื้นที่น้ำและพื้นที่เกาะ (154.66 ตารางกิโลเมตร)

ข. วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินกับวัตถุประสงค์ นโยบาย และมาตรการในการพัฒนาของผังเมืองรวมเมืองพัทยาใกล้เคียงและสอดคล้องกันในหลักการใหญ่ กล่าวคือ ได้คำนึงถึงการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และเน้นให้มีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินให้สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต (พ.ศ. 2544) โดยการพัฒนาเมืองและสิ่งแวดล้อม การพัฒนาทางสังคมเพื่อส่งเสริมให้เมืองพัทยาเป็นสถานที่ท่องเที่ยวระดับนานาชาติ

ค. ผังการใช้ที่ดิน

ผังรูปแบบการใช้ที่ดินกับผังเมืองรวมเมืองพัทยา มีรูปแบบการใช้ที่ดินดังนี้ (ดูตาราง 7.4)

* ส่วนประกอบของผังเมืองรวมเมืองพัทยาในเอกสารประกอบการวางผังผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ได้กำหนดผังสาธารณูปโภคไว้ด้วยได้แก่ การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การประปา การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล



ตาราง 7.4 แสดงการเปรียบเทียบประเภทการใช้จ่ายเงินและจำนวนพื้นที่ ของรูปแบบการใช้จ่ายเงินของเมืองพัทยา กับผังเมืองรวมเมืองพัทยา

ประเภทการใช้จ่ายเงิน		พื้นที่ (ไร่)	
รูปแบบการใช้จ่ายเงินของเมืองพัทยา	ผังเมืองรวมเมืองพัทยา	รูปแบบการใช้จ่ายเงินของเมืองพัทยา (ก)	ผังเมืองรวมเมืองพัทยา (ข)
1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	2,950.0	7,611.8
2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	3,457.0	1,514.4
3. พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	3,314.49	3,230.0
4. อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	25.0	21.2
5. ชุมชนและ/หรือพื้นที่เกษตรกรรม ที่ว่างและอื่น ๆ	ชนบทและเกษตรกรรม	20,205.29	12,312.5
6. บริเวณที่ผ่อนคลายและนันทนาการ	ที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	304.23	326.2
7. สถาบันการศึกษา	สถาบันการศึกษา	466.85	202.2
8. สถาบันศาสนา	สถาบันศาสนา	365.60	408.7
9. สถาบันราชการ การสาธารณสุขโลก และสาธารณูปการ	สถาบันราชการ การสาธารณสุขโลก และสาธารณูปการ	549.53	127.5
10. ถนนและซอย	ทางหลวง ถนน	1,328.74	1,109.45

1. ที่อยู่อาศัย

พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ก) น้อยกว่า (ข) ในขณะที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ก) มากกว่า (ข) พื้นที่ที่ห้รับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและหนาแน่นมากมีสัดส่วนที่แตกต่างกันมาก

การพิจารณาประเภทและที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้นในการศึกษาได้พิจารณาจากศักยภาพของพื้นที่เป็นปัจจัยหลักและราคาที่ดินเป็นปัจจัยรอง แต่ทั้งนี้ได้คำนึงถึงสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบันและแนวโน้มการขยายตัวในอนาคต

ที่ตั้งที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ก) และ (ข) ใกล้เคียงกัน แต่ (ข) มีพื้นที่มากกว่า (ก) เนื่องจากในการศึกษาได้กำหนดเกณฑ์การใช้ที่ดินไว้ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตมีพื้นที่น้อยกว่า (ข)

ที่ตั้งที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ก) และ (ข) ใกล้เคียงกันบริเวณริมหาด ค.น.อ. และหาดนาจอมเทียนแต่แตกต่างกันในบางบริเวณ กล่าวคือ บริเวณที่เป็นที่ตั้งที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางของ (ก) จะตรงกันข้ามกับ (ข) เนื่องจาก (ข) จะเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

2. พาณิชยกรรม

พื้นที่และที่ตั้งสำหรับพาณิชยกรรม (ก) และ (ข) ใกล้เคียงกัน และประกอบด้วย 3 บริเวณเช่นเดียวกัน แต่สำหรับ (ก) ศูนย์พาณิชยกรรมการท่องเที่ยวบริเวณหาดพัทยาและนาจอมเทียน ประกอบด้วยศูนย์กลางกิจกรรมการท่องเที่ยวหลักและรอง ในขณะที่ (ข) ไม่มี เนื่องจากการศึกษาได้คำนึงถึงความล่าช้าในการรองรับนักท่องเที่ยว และปัจจัยเรื่องความพอใจส่วนบุคคลเป็นหลัก จึงได้กำหนดศูนย์กลางกิจกรรมดังกล่าว และสำหรับพาณิชยกรรมป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สำหรับ (ก) จะอยู่บริเวณ ศูนย์กลางนาเกลือ และศูนย์พัทยานาน้ำพุร้อน ในขณะที่ยบริเวณนาจอมเทียนกำหนดให้เป็นพาณิชยกรรมเฉพาะกิจ กล่าวคือ ประกอบด้วยกิจกรรมประเภทที่บริการด้านที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการท่องเที่ยวแบบสงบเรียบ

3. อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

ที่ตั้ง (ก) และ (ข) ตำแหน่งเดียวกัน เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของท่าเทียบเรือประมง ซึ่งย้ายมาจากพัทยาใต้ และพื้นที่ต่างกันบ้างโดยที่การศึกษาได้คำนึง

ถึงการรองรับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการประมงที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

4. ชนบทและเกษตรกรรม

พื้นที่ (ก) มากกว่า (ข) เนื่องจากการศึกษาได้รวมที่อยู่อาศัยของคนท้องถิ่นเข้าไว้ในประเภทนี้ด้วย และบริเวณที่เป็นชนบทและเกษตรกรรม (ก) และ (ข) ใกล้เคียงกัน เนื่องจากพิจารณาสภาพการใช้ที่ดินและสภาพพื้นที่เป็นหลัก

5. บริเวณพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ

พื้นที่และที่ตั้งใกล้เคียงกัน แต่ (ก) ได้กำหนดส่วนสาธารณะขึ้น 2 บริเวณ (ซึ่งในการศึกษา การกำหนดพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการที่ต้องการในอนาคตมิได้คิดพื้นที่ชายหาดไว้ด้วย)

6. สถาบันการศึกษา

พื้นที่ (ก) มากกว่า (ข) ประมาณ 2.3 เท่า เนื่องจากการศึกษาได้พิจารณาถึงความต้องการพื้นที่เพื่อการศึกษาเพิ่มขึ้นในอนาคต และสำหรับที่ตั้งของสถานศึกษาที่มีอยู่ปัจจุบันได้กำหนดตำแหน่งเดิมสำหรับอนาคต และ (ก) ได้กำหนดสถานศึกษาขึ้นใหม่ 7 บริเวณ

7. สถาบันศาสนา

พื้นที่ (ก) และ (ข) ใกล้เคียงกัน ที่ตั้ง (ก) และ (ข) ให้อยู่ในตำแหน่งเดิม

8. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

พื้นที่ (ก) มากกว่า (ข) ประมาณ 4 เท่า เนื่องจากการศึกษาได้พิจารณาถึงความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินประเภทนี้โดยคำนึงถึงโครงการในอนาคต และผลกระทบจากการพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออกที่จะทำให้เมืองพัทยากลายเป็นศูนย์กลางระดับภาค

ที่ตั้ง (ก) และ (ข) ที่มีอยู่ในปัจจุบันให้อยู่ในตำแหน่งเดิม และการศึกษาได้กำหนดศูนย์กลางราชการขึ้นใหม่บริเวณริมถนนสุขุมวิท

9. ถนนและซอย

พื้นที่ (ก) มากกว่า (ข) เนื่องจาก (ก) ได้จากการวัดในแผนที่รวมถึงซอยต่าง ๆ และความต้องการในอนาคต สำหรับถนนที่จะตัดใหม่นั้น (ก) และ (ข) อยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยเฉพาะถนนเชื่อมถนนที่เข้าถึงชุมชน เนื่องจากการศึกษาได้พิจารณาถึงความต้องการในการใช้เส้นทางการสัญจรสำหรับย่านที่พักอาศัย ฉะนั้นในเรื่องการคมนาคมขนส่งของการศึกษาจึงสอดคล้องและใกล้เคียงกับแผนผังการคมนาคมขนส่งทำยกกฎกระทรวง

ง. ข้อกำหนด

ข้อกำหนดของผังเมืองรวมเมืองพุกยา ได้กำหนดกิจกรรมที่อนุญาตและไม่อนุญาตสำหรับแต่ละประเภทการใช้ที่ดินแต่ไม่ได้กำหนดมาตรการการควบคุมที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์อาคาร ซึ่งอาจทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมหลัก, การวางหลักเกณฑ์การปลูกสร้างอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และการอนุญาตการใช้ที่ดิน เป็นไปด้วยความยุ่งยากและอาจเกิดความขัดแย้งในทางปฏิบัติ ในขณะที่การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินได้กำหนดมาตรการการพัฒนาที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์อาคารบางประการเพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่ (โดยยึดข้อเสนอนี้สำหรับแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพุกยาเป็นหลัก) ซึ่งการกำหนดเกณฑ์ได้พิจารณาความเหมาะสมสำหรับเมืองพุกยาโดยเฉพาะ มิได้กำหนดตามเกณฑ์การปลูกสร้างอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากการกำหนดดังกล่าวจำเป็นต้องคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดต่อการใช้ประโยชน์พื้นที่ และต่อทัศนียภาพของเมือง

จ. การสำราญรูปโฉม

ระบบสำราญรูปโฉมที่ได้จากการศึกษาคล้ายคลึงกับผังระบบสำราญรูปโฉมของผังเมืองรวมเมืองพุกยา

ฉ. การบังคับใช้

การบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองพุกยากระทำโดยกฎกระทรวงซึ่งใช้บังคับได้ไม่เกิน 5 ปี ซึ่งหมายความว่าต้องมีการปรับปรุงผังเมืองรวม และประกาศใช้บังคับใหม่ให้ต่อเนื่องกันไปตลอดทุกระยะ 5 ปี และสำหรับการศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินก็ได้กำหนดช่วงระยะเวลาไปถึง 20 ปีข้างหน้าโดยแบ่งช่วงการกำหนดความต้องการพื้นที่การใช้ที่ดินเป็น 4 ช่วง ๆ ละ 5 ปี ซึ่งแต่ละช่วงจะมีผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินจึงสามารถกระทำได้โดยการกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคตใหม่

จะเห็นว่ารูปแบบการใช้น้ำดื่มของ เมืองพุกยาและผังเมืองรวมเมืองพุกยา เมื่อพิจารณาโครงสร้างการใช้น้ำดื่มโดยส่วนรวมแล้วมีลักษณะคล้ายคลึงกัน จะแตกต่างกันก็ในรายละเอียดของรูปแบบการใช้น้ำดื่ม เนื่องจากหลักเกณฑ์การพิจารณาความต้องการพื้นที่และการเลือกที่ตั้งสำหรับการใช้น้ำดื่มแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับวิธีการ และการตัดสินใจ ซึ่งผลทำให้รูปแบบการจัดระเบียบการใช้น้ำดื่มที่ได้จากการศึกษาและผังเมืองรวมเมืองพุกยามีความสอดคล้องหรือแตกต่างกันมากนักน้อยเพียงไรดังกล่าว

ดูรายละเอียดการเปรียบเทียบรูปแบบการใช้น้ำดื่มกับผังเมืองรวมเมืองพุกยา ซึ่งแสดงขั้นตอนเริ่มตั้งแต่การกำหนดขอบเขตพื้นที่จนถึงส่วนประกอบของผัง ดังแผนภูมิ 7.3

ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของผังเมืองรวมเมืองพุกยา

ก. กรอบการวิเคราะห์ผังเมืองรวมเมืองพุกยา

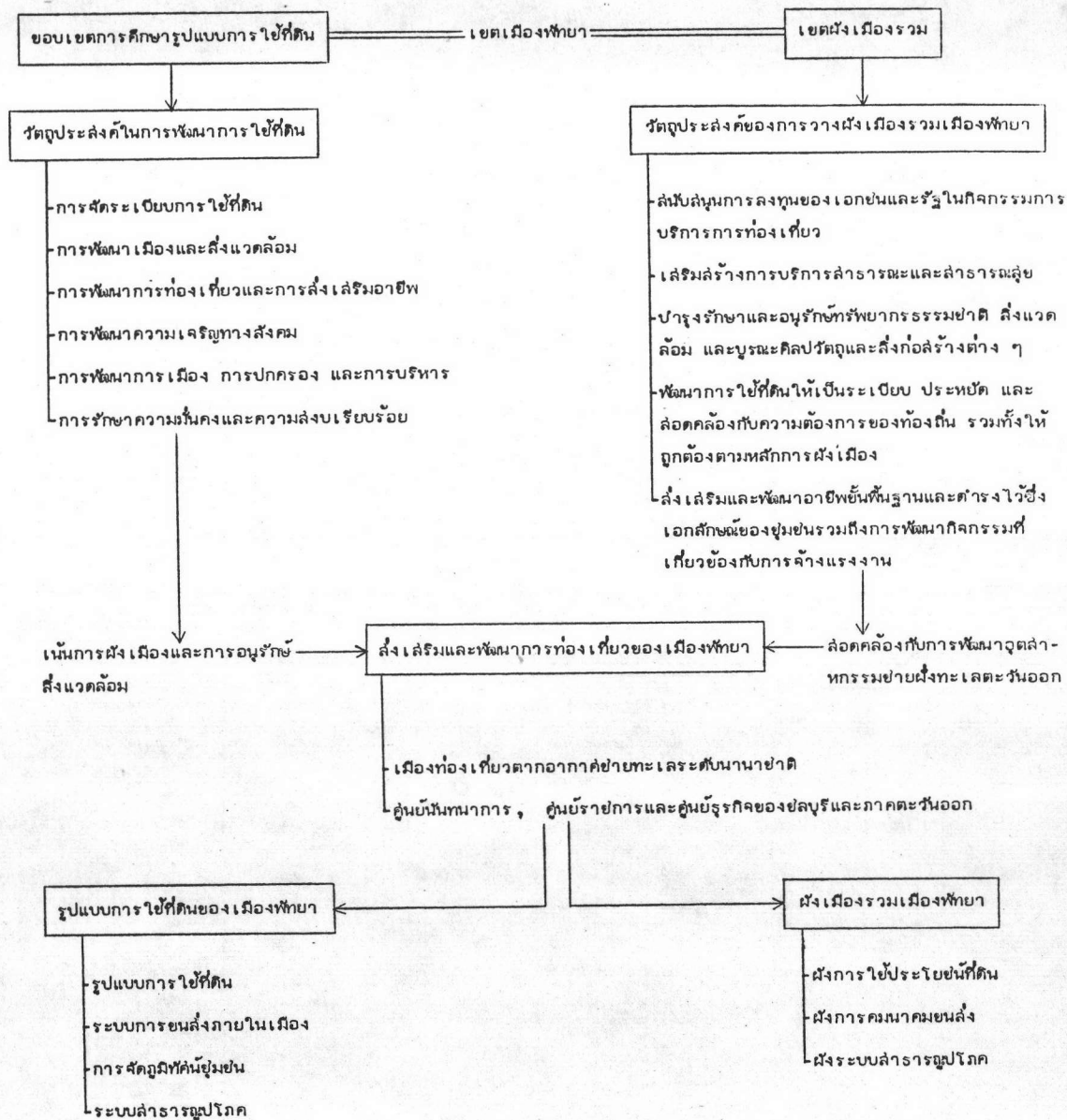
จากการวิจัยของ นักพิพย์ รัตนกุล และคณะ (2527 : ไม่ปรากฏเลขหน้า) เรื่อง "การประเมินผลความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของผังเมืองรวมพุกยา และโครงการทำเทียบเรือท่องเที่ยวและพัฒนาปรับปรุงชายฝั่งทะเลพุกยาใต้ เมืองพุกยา" โดยที่ความมุ่งหมายของการวิจัยเพื่อจะทราบว่า ผังเมืองรวมพุกยามีความเหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติมากน้อยเพียงใด มีอุปสรรคปัญหาที่ใด กิจทางการขยายตัวของเมืองมีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพของเมืองเพียงใด รวมทั้งจะส่งผลให้เกิดความสำเร็จ และสามารถถือปฏิบัติได้ตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมหรือไม่ โดยการวิจัยจากพื้นที่ผังเมืองรวมพุกยา ซึ่งได้กลุ่มตัวอย่างของประชากร 3 ประเภท* คือ ข้าราชการและพนักงานรัฐ-วิสาหกิจ ผู้ประกอบธุรกิจ และประชาชนในท้องถิ่น ซึ่งผลจากการวิเคราะห์ปรากฏดังนี้

1. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการมีผังเมือง

ตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ควรมีผังเมืองรวม แต่หากขาดการประสานแผนและผังให้เกิดผลให้ทางปฏิบัติแล้ว การมีผังเมืองรวมก็จะไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ

* การเลือกตัวอย่างได้ใช้วิธี Multi-Stage Sampling ใช้น้ำเพียง 30 ตัวอย่าง (เนื่องจากข้อจำกัดด้านบุคลากรและระยะเวลาในการวิจัย) และเก็บข้อมูลภาคสนามโดยวิธีการสัมภาษณ์ประกอบแบบสอบถาม จากนั้นนำข้อมูลมาจัดระเบียบและทำการวิเคราะห์ทางสถิติในรูปของร้อยละ

แผนภูมิ 7.3 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการโยกที่ดินของเมืองพัทธากับผังเมืองรวมเมืองพัทธา



การเจริญเติบโตและการควบคุมเมืองได้

2. ความเหมาะสมและความเอื้ออำนวยของผังต่อลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพของเมือง

ตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ผังเมืองรวมมีความเหมาะสม เพราะเชื่อว่าได้ผ่านขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลในเชิงสถิติมาอย่างดี แต่จะเอื้ออำนวยมากน้อยเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้าน โดยที่การขยายตัวของเมืองขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการบริการด้านการท่องเที่ยว ทั้งที่เป็นกิจกรรมที่มีลักษณะกลางวันและกลางคืน (Daylife & Nightlife Types) การท่องเที่ยวสิ่งถือเป็นฐานเศรษฐกิจ (Economic Base) ของเมือง ฉะนั้นหากมีปัจจัยผลักดันต่าง ๆ โดยเฉพาะการได้รับความสนับสนุนจากภาครัฐบาลเพื่อเป็นหลักประกันว่า เมืองพัทยาจะคงความเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญรวมทั้งมีบทบาทในสาขาการบริการแล้ว รูปแบบและทิศทางการขยายตัวของเมืองพัทยา โดยเฉพาะการขยายตัวของการใช้ที่ดินสาขาบริการการท่องเที่ยวก็สมควรที่จะเป็นไปตามกรอบของผังเมืองรวมดังกล่าว

3. การแก้ปัญหาของเมือง

ตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ปัญหาของเมือง โดยเฉพาะปัญหาด้านสาธารณูปโภค และปัญหาสิ่งแวดล้อมไม่อาจแก้ไขให้หมดไปจากการมีผังเมืองรวมได้ แม้ว่า การมีผังเมืองรวมจะสามารถควบคุมการเติบโตของเมืองให้เป็นไปอย่างมีระเบียบ และสามารถดำเนินโครงการด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานได้อย่างมีระบบก็ตาม ปัญหาพื้นฐานของเมืองซึ่งควรเร่งแก้ไขให้เบาบางลงก่อน โดยต้องดำเนินการทั้งระบบ เพื่อเป็นการปูพื้นฐานการพัฒนาเมืองพัทยาในขั้นต่อไปรวมทั้งจะเป็นการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

ข. วิเคราะห์ผังเมืองรวมเมืองพัทยา

เมื่อนำผลการวิจัยของ นักพิพย์ รัตนสกุล และคณะมาเป็นกรอบการวิเคราะห์ ในที่นี้สามารถพิจารณาประเด็นที่ต้องคำนึงถึงในการส่งเสริมและเอื้ออำนวยให้ผังเมืองรวมเมืองพัทยานีมีความเหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

1. โดยหลักการแล้วผังเมืองรวมจะเป็นกรอบการจัดระเบียบรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งจะทำให้เมืองเติบโตและขยายตัวไปในลักษณะที่สอดคล้องกับโครงข่ายคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคในอนาคต แต่ในทางปฏิบัติแล้ว อาจเกิดปัญหาในเรื่องที่จะเกิดการควบคุมได้เฉพาะบางบริเวณเท่านั้น เนื่องจากมีปัจจัยทั้ง

ภายในและภายนอกที่จะมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในอนาคต ได้แก่

- ลักษณะกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินและราคาที่ดิน
- กลุ่มผลประโยชน์
- การเมืองและการบริหารท้องถิ่น

ฉะนั้นความเป็นไปได้มากน้อยเพียงไรในการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังการใช้ที่ดินและตามข้อกำหนดของผังจึงขึ้นอยู่กับความเข้าใจ ความเสียสละต่อส่วนรวม และความจริงจังในการบริหารที่ได้ค้ำฝิ่งถึงหรือมีพื้นฐานอยู่บนผลประโยชน์ของกลุ่มเพียงอย่างเดียว

2. โดยหลักการแล้วผังเมืองรวมจะมีส่วนช่วยแก้ปัญหาของเมืองในปัจจุบัน และป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต แต่เนื่องจากเมืองพัทธยาเจริญและเติบโตขึ้นมาด้วยเหตุผลทางด้านทางท้องเกี่ยว บริเวณที่เป็นจุดกำเนิด (Seed Area) จึงกลายเป็นบริเวณที่สะสมปัญหามานาน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตตามยถากรรมของเมือง รวมทั้งที่ดินส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน และถูกจัดสรรแล้วเป็นส่วนใหญ่ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและลักษณะการอยู่อาศัยดั้งเดิมตามแนวถนนและชายหาด โดยเฉพาะบริเวณพัทธยาไต้ยากแก่การรื้อถอน ประกอบกับประชาชนที่อาศัยในเมืองพัทธยาส่วนใหญ่ มิใช่คนในภูมิภาคอื่น ความรู้สึกในการเป็นเจ้าของ (Sense of Belonging) จึงไม่เกิดขึ้น ต่างมุ่งมาสู่พัทธยาเพื่อตั้งถิ่นฐานและกอบโกยผลประโยชน์ ดังนั้นการออกประกาศสาธารณะ (Public hearing) ของสำนักผังเมืองก่อนประกาศผังจำนวน 3 ครั้งจึงไม่ประสบปัญหา เนื่องจากผู้ที่ทราบการประกาศสาธารณะเป็นผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินในเมืองพัทธยา หรือเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินในเมืองพัทธยา แต่ก็มีได้มีภูมิลำเนาอยู่ในเมืองพัทธยา ประชาชนจึงไม่ให้ความสนใจหรือให้ความสำคัญต่อการออกประกาศสาธารณะเท่าที่ควร

3. สืบเนื่องจากราคาที่ดินในเมืองพัทธยามีราคาสูงมาก ซึ่งหากเมืองพัทธยามีความจำเป็นจะต้องใช้พื้นที่เพื่อดำเนินการวางโครงการพัฒนาเมืองด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้เป็นไปตามผังแล้ว ต้องค้ำฝิ่งถึงปัจจัยด้านกำลังงบประมาณที่ต้องใช้ในการเวนคืนที่ดิน รวมทั้งต้องค้ำฝิ่งถึงการให้ความร่วมมือจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย

4. เนื่องจากเกาะล้าน เป็นเกาะที่มีความสำคัญของเมือง กล่าวคือ เป็นพื้นที่กิจกรรมหรือสถานที่พักผ่อนที่ช่วยแบ่งเบาภาระและขนถ่ายนักท่องเที่ยวไปพักผ่อนในเวลา กลาง วัน ดังนั้นชีวิตกลาง วันของเมืองพัทธยาที่จะบริการนักท่องเที่ยวได้ก็คือ การไปเที่ยวเกาะ

และดูปะการัง เกาะล้านซึ่งถือเป็นพื้นที่ภายใต้เขตอิทธิพล (Influence Area) ที่จะมีผลกระทบโดยตรงต่อการขยายตัวของเมืองในอนาคต การวางผังเมืองรวมให้ครอบคลุมเกาะล้านในอนาคตนั้นสิ่งน่าจะเร่งกระทำโดยด่วน เพื่อควบคุมมิให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม รวมทั้ง เป็นการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติของเกาะล้านไว้มิให้เปลี่ยนสภาพไปรวดเร็ว โดยการวางผังเฉพาะควร เป็นสิ่งที่ควรจัดทำทันทีภายหลังจากการวางผังเมืองรวมแล้ว (ดูรายละเอียดการวางผังเมืองรวมและการออกโฉนดที่ดินบนเกาะล้านในภาคผนวก ข ประกอบ)

5. ควรคำนึงถึงผลกระทบจากการประกาศผังเมืองรวมเมืองพัทยาในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากบางบริเวณมีอยู่อาศัยดั้งเดิมต้องรื้อถอน และเพื่อให้ตอบสนองวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมในอันที่จะยกระดับความเป็นอยู่และสภาพการอยู่อาศัย สิ่งน่าจะมีการพิจารณานโยบายที่อยู่อาศัยในเขตเมือง ซึ่งคาดว่าความจำเป็นของประชาชนในการต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Need) จะเกิดขึ้นแน่นอน

6. ภายหลังจากการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมืองพัทยาแล้ว ควรพิจารณาสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันและเป้าหมายของการควบคุมการพัฒนาเมืองพัทยาในอนาคต โดยที่ในบริเวณใดมีปัญหารุนแรง และก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนแล้ว ควรเร่งจัดทำผังเฉพาะ เพื่อให้ผู้อำนวยการปฏิบัติในการควบคุม หรือการปรับปรุง ซึ่งการดำเนินงานจะต้องเป็นไปพร้อมกันทั้งด้านความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานอย่างจริงจังของเจ้าหน้าที่ และอำนาจทางกฎหมายอันเป็นเครื่องมือสำคัญด้วย

7. ความเป็นไปได้ของผังเมืองรวมเมืองพัทยานั้น ขึ้นอยู่กับมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะข้อกำหนดของแผนผังซึ่งน่าจะได้มีการพิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคาร แต่ทั้งนี้ก็ยังขึ้นอยู่กับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งเป็นกฎหมายแม่บทของการวางผังเมืองได้ให้อำนาจในการทำข้อกำหนดให้มีผลใช้บังคับการใช้ประโยชน์ของอาคารเพียงไร อีกทั้งกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมจะเป็นนโยบาย โครงการ และมาตรการควบคุมโดยทั่วไป มิได้มีการบังคับถึงรายละเอียดการใช้ประโยชน์และการก่อสร้างอาคารสิ่งนับได้ว่าผังเมืองรวมเมืองพัทยาได้ล้มบูรณในตัวเอง จำเป็นต้องอาศัยกฎหมายอื่นเพื่อประกอบเป็นแนวทางใช้บังคับตามกฎหมายผังเมืองดังนี้

- กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (รวมกฎกระทรวง เทศบัญญัติ และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร)

- พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2512 (มาตรา 34)

- พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2512

(มาตรา 42)

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (มาตรา 12)

ดังนั้นการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคารจำเป็นต้องถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ มาตรการควบคุมการก่อสร้างทางด้านผังเมืองโดยผ่าน ผังเมืองรวมเมืองพิกษาณับว่ายังมีน้อย และได้ให้อำนาจอย่างเพียงพอทำให้เกิดปัญหาในทาง ปฏิบัติ ซึ่งการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังอาลไม่บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของการวางผัง เท่าที่ควร แม้ว่าจะมีการประเมินผลและปรับปรุงผังในวาระที่ใช้บังคับครบ 5 ปีก็ตาม

อย่างไรก็ดีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบแผนผัง ข้อกำหนด และกฎเกณฑ์ที่นำ มาใช้บังคับเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคารน่าจะได้นำมาดัดแปลงใช้ในข้อกำหนด แผนผังควบคู่กับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้การสัตรีระเบียบการใช้ที่ดินของเมืองพิกษา มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งการ สัตรีวางผังเมืองเฉพาะในอนาคตต้องดำเนินการสัตรีวางให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม เพื่อให้ การพัฒนาการใช้ที่ดินและการพัฒนาเมืองเป็นไปในทิศทางและลักษณะที่ให้ประโยชน์กับท้องถิ่นมาก ที่สุด