

บทที่ 6

สรุปข้อเสนอแนะและแผนปฏิบัติการ

เมื่อทำการออกแบบปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสแล้ว ขั้นตอนในการนำแผนงานไปปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จจึงเป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึง ในบทนี้จึงได้นำเสนอขั้นตอน ระยะเวลาในการดำเนินงาน และผู้รับผิดชอบในโครงการ โดยอาศัยความร่วมมือของภาครัฐและเอกชน รวมถึงองค์กรชุมชนได้กำหนดหน่วยงานท้องถิ่นคือเทศบาลนครเชียงใหม่ ให้เข้ามามีส่วนรับผิดชอบและดูแลร่วมกันเพื่อให้การปรับปรุงพื้นที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

6.1 สรุปขั้นตอนการจัดทำโครงการ

โดยหลักการบริหารจัดการทั่วไปภายใต้การควบคุมและประสานโดยกลไกของรัฐหรือเอกชน โดยในหลักการจะพยายามดึงเอาความรับผิดชอบของภาครัฐ ในฐานะที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติและดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้า ระบบพื้นที่เปิดโล่ง และกิจกรรมริมฝั่งแม่น้ำปิง เพื่อผลประโยชน์ส่วนรวมของสังคม ซึ่งสะท้อนถึงการอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติและสถาปัตยกรรมในพื้นที่ การดึงเอาความรับผิดชอบของประชาชนในพื้นที่ ทั้งที่เป็นเจ้าของที่ดิน ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย เจ้าของกิจการ ผู้ครอบครองอาคาร ให้ร่วมมือกันและเข้ามามีส่วนร่วมในการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ ทำให้เกิดกระบวนการที่สื่อประสานได้ตอบสนองทางจากภาครัฐบาลมาสู่ประชาชน จากประชาชนกลับไปสู่รัฐบาล โดยมีองค์กรของรัฐประสานในส่วนกลางของการดำเนินการพัฒนาตั้งแต่ต้นจนจบ

6.1.1 องค์กรการบริหารจัดการ บุคคลและกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและผังที่กำหนด จะขึ้นอยู่กับพื้นฐานความเข้าใจ และความร่วมมือกันของทุกฝ่าย ทั้งส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง กลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบอาชีพในพื้นที่เป็นอย่างมาก ซึ่งจะเป็นต้องอาศัยองค์กรที่จะทำหน้าที่เป็นสื่อกลางประสานการดำเนินการในทุกด้าน เพื่อความเป็นระบบและเอกภาพของการบริหารจัดการที่จะก่อให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด

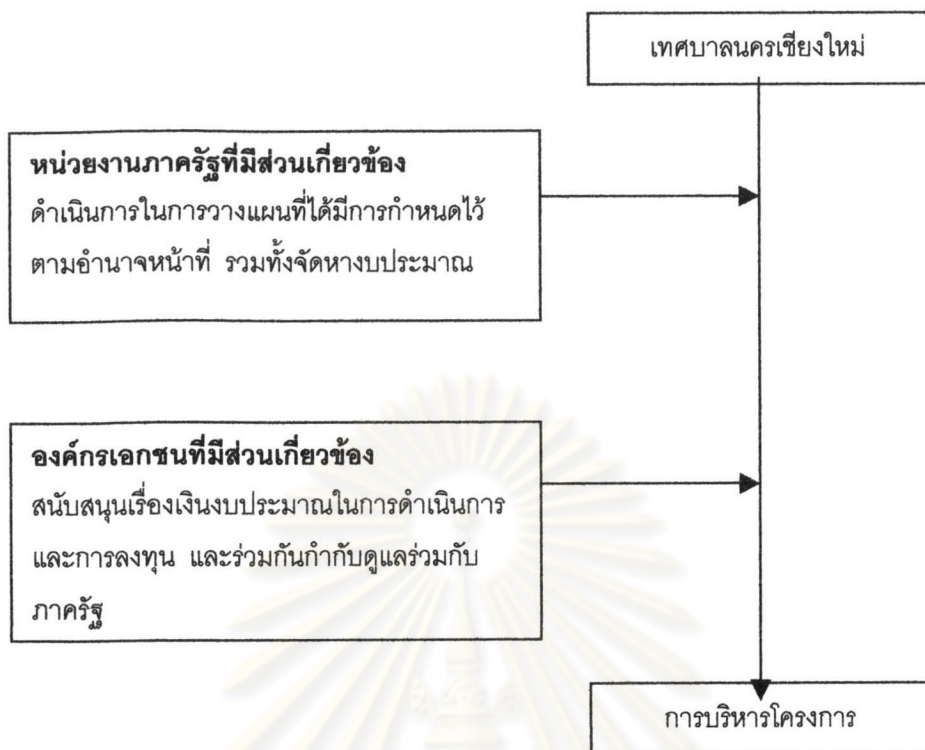
1) องค์กรที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการ

เทศบาลนครเชียงใหม่ มีหน้าที่ควบคุมดูแลพื้นที่ในเขตเทศบาล จึงเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงในฐานะเจ้าของโครงการ ผู้บริหารงาน และเป็นผู้ประสานงานระหว่างองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จัดทำโครงการเพื่อขอบประมาณดำเนินการ

2) องค์กรและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- **หน่วยงานภาครัฐ** ประกอบด้วย ผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่, การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค, การประปาส่วนภูมิภาค, กรมเจ้าท่า, สำนักงานป่าไม้เขต, กรมศิลปากร, สำนักนโยบายและสิ่งแวดล้อม และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

- **องค์กรภาคเอกชน** ประกอบด้วย หอการค้าจังหวัดเชียงใหม่, กลุ่มนักลงทุน, สถาบันการเงิน, กลุ่มนักอนุรักษ์ เช่น กลุ่มรักษ์แม่ปิง กลุ่มรักษ์ล้านนา สมาคมสถาปนิกล้านนา กลุ่มนับถือศาลเจ้าปู่แก้ว ศาลเจ้าปู่แย้ วัดนามธำมณี และประชาชนภายในพื้นที่

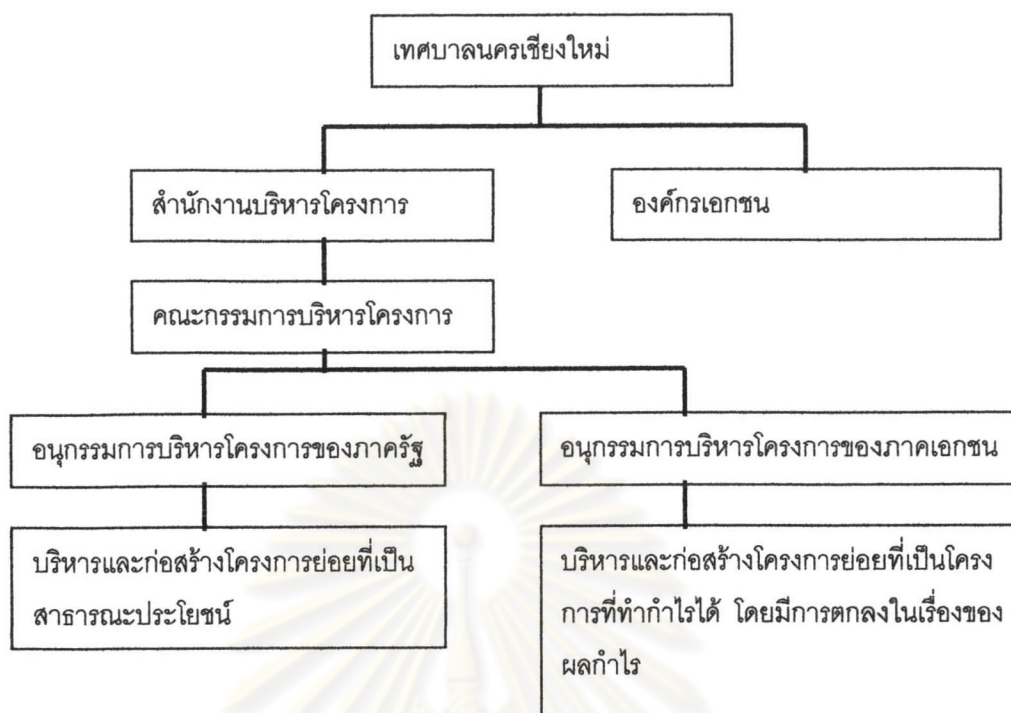


แผนภูมิ 6.1 แสดงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโครงการ

6.1.2 การจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการ

การสร้างองค์กรบริหารจัดการ 3 องค์กรคือ

1. องค์กรประสาน เป็นหน่วยงานสำนักงานบริหารโครงการของเทศบาลนครเชียงใหม่ จะจัดตั้งขึ้นก่อนเพื่อดำเนินการประสานความเข้าใจกับประชาชนและจัดเตรียมความพร้อมก่อนการพัฒนาพื้นที่ เป็นหน่วยงานที่ประชาชนสามารถเข้าถึง ติดต่อสอบถาม แสดงความต้องการ ความช่วยเหลือ ฯลฯ
2. องค์กรร่วมพัฒนา (JOINT DEVELOPMENT) เป็นองค์กรที่เกิดขึ้นจากการร่วมลงทุนระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินกับกลุ่มนักลงทุน และประชาชนในพื้นที่ จะจัดเตรียมความพร้อมในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนงานกำหนด
3. องค์กรประชาคม เป็นคณะกรรมการบริหาร เลือกตั้งโดยประชาชนในพื้นที่ ทำหน้าที่บริหารจัดการ กำกับดูแลพื้นที่โครงการภายหลังที่ได้พัฒนาพื้นที่ตามผังแม่บท



แผนภูมิ 6.2 แสดงโครงสร้างการบริหารโครงการ

6.2 สรุปข้อเสนอแนะและแผนปฏิบัติการ

6.2.1 ขั้นตอนในการปรับปรุงพื้นที่

การบริหารพัฒนาให้เป็นไปตามแผนงานโครงการ จะเป็นขั้นตอนการบริหารที่เสนอให้ต้องมีการดำเนินการ 4 ขั้นตอน เพื่อให้เกิดการยอมรับทางด้านกฎหมาย การปฏิบัติหน้าที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสร้างความน่าเชื่อถือให้กับประชาชน กลุ่มนักลงทุน และเจ้าของที่ดิน ให้เข้าร่วมพัฒนาตามแผนงานดังนี้

ขั้นตอนที่ 1

การเห็นชอบอนุมัติผังแม่บท บริเวณพื้นที่โครงการ เทศบาลนครเชียงใหม่ต้องพิจารณาและให้การยอมรับและนำเสนอต่อคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นเพื่อของบประมาณจากรัฐบาล การประสานความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และแนวโน้มให้เจ้าของที่ดินรายย่อย ๆ ให้เข้าร่วมพัฒนาพื้นที่ นอกจากนี้ทางเทศบาลนครเชียงใหม่จะต้องสร้างฐานการยอมรับจากผังแม่บทจากประชาชน ซึ่งจะสะท้อนความต้องการของชาวเมืองเชียงใหม่เอง เมื่อผ่านการยอมรับแล้วนำไปบรรจุไว้ในแผนงาน

ขั้นตอนที่ 2

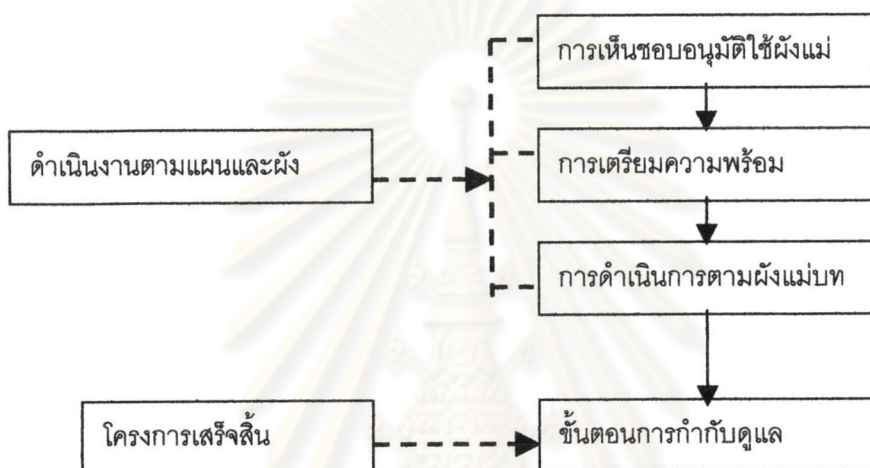
การเตรียมความพร้อม เป็นการเริ่มดำเนินการตามผังแม่บท โดยที่เทศบาลต้องเตรียมความพร้อมในด้านต่าง ๆ ด้วยการจัดตั้งสำนักงานบริหารโครงการ เพื่อประสานงานให้ด้านต่าง ๆ เช่น การประชาสัมพันธ์ ประสานความเข้าใจกับประชาชน กลุ่มผลประโยชน์เจ้าของที่ดิน รวมถึงองค์กรต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน

ขั้นตอนที่ 3

การดำเนินการตามผังแม่บท เป็นการดำเนินการตามแผนงานและโครงการที่กำหนด แนวทางการดำเนินการในส่วนเวนคืนที่ดิน การรื้อถอน-ย้าย การก่อสร้าง การปรับปรุง รวมถึงการจัดการทางด้านงบประมาณ และระยะเวลาดำเนินการ

ขั้นตอนที่ 4

ขั้นตอนการกำกับดูแล เมืองการบริหารพัฒนาตามแผนงานและโครงการเสร็จสิ้น ควรจัดตั้งองค์กรทำหน้าที่กำกับดูแลโครงการ ด้วยการบริหารของประชาชนหรือภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ในรูปของผู้ดูแลผลประโยชน์



แผนภูมิ 6.3 แสดงขั้นตอนการบริหารโครงการ

โครงการปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ ผลตอบแทนที่ได้ส่วนใหญ่จะเป็นทางด้านสังคม มีบางส่วนที่ได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นโครงการที่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่สวยงาม และการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดกิจกรรมที่เหมาะสม แยกได้เป็นดังนี้

1. ผลตอบแทนทางด้านสังคม

การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ เป็นการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของชุมชน ส่งเสริมกิจกรรมทางสังคมและการรวมกลุ่ม นอกจากนี้ยังส่งเสริมจินตภาพเดิมในพื้นที่ให้เกิดความเด่นชัด รวมทั้งการอนุรักษ์พื้นที่สำคัญในประวัติศาสตร์ (ดูแผนที่ 6.1 ประกอบ)

- ส่งเสริมการสืบทอดกิจกรรมทางวัฒนธรรมประเพณีด้วยการจัดเตรียมพื้นที่ที่เหมาะสม
- ส่งเสริมให้เกิดความภาคภูมิใจในชุมชนและความสำคัญด้านวัฒนธรรมประเพณีของเมือง
- ส่งเสริมให้เกิดการรวมกลุ่มและเกิดความสัมพันธ์ในสังคม
- เสริมสร้างสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับคนในชุมชน
- เสริมสร้างการเรียนรู้ การเป็นพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์

2. ผลตอบแทนทางด้านกายภาพ

- สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน
- เสริมสร้างภูมิทัศน์ที่สวยงามจากการปรับปรุงสภาพอาคารและพื้นที่เปิดโล่ง รวมถึงสวนสาธารณะด้านหน้าที่ติดริมแม่น้ำปิง
- ส่งเสริมการใช้พื้นที่ริมแม่น้ำปิงให้มีความเหมาะสมตามศักยภาพ
- เสริมสร้างภาพลักษณ์ของเมืองให้มีความสวยงามทางธรรมชาติของแม่น้ำที่สอดคล้องกับพื้นที่ประวัติศาสตร์และกิจกรรมริมแม่น้ำปิงได้อย่างเหมาะสม

3. ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจ

จากการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ที่จะเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวในเขตเมืองเชียงใหม่ โดยเฉพาะบริเวณย่านการค้าเก่าแก่อันอดีต รวมถึงริมฝั่งแม่น้ำปิงที่จะกลายเป็นเส้นทางสัญจรทางเท้าและการท่องเที่ยวทางน้ำ เป็นรูปแบบการท่องเที่ยวระยะสั้นในเขตเมืองที่มีความต่อเนื่อง จากบริเวณคูเมืองเก่า ออกมาทางถนนท่าแพ และย่านการค้าตลาดวโรรส รวมทั้งการจัดพื้นที่ลานกิจกรรมซึ่งจะก่อให้เกิดความคึกคักของกิจกรรมการค้า และการพัฒนาระบบการสัญจรรูปแบบใหม่ที่เป็นระบบสาธารณะเพื่อแก้ปัญหาการจราจรที่หนาแน่นในเมืองเก่าเพื่อเพิ่มศักยภาพให้แก่พื้นที่

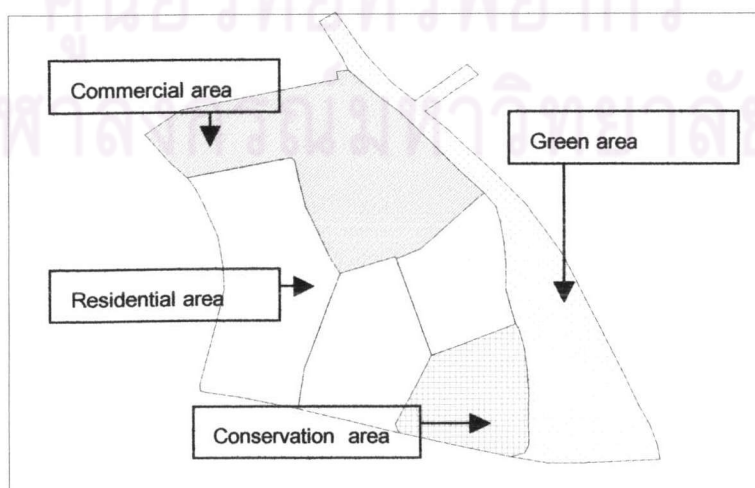
ซึ่งนอกจากนี้ยังต้องประกอบด้วย

- การสร้างแรงจูงใจ

การสร้างแรงจูงใจให้กับประชาชนในสวนที่ต้องเสียผลประโยชน์ (จากการถูกเวนคืนที่ดินหรือการรื้อย้ายออกไป) มีสิทธิพิเศษในการเข้ามาดำเนินกิจการหรือให้สิทธิในการกู้ดอกเบี่ยต่ำ หรือมีการช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ทดแทน

- การประกาศเป็นย่านพิเศษ

ทางเทศบาลนครเชียงใหม่ สามารถทำการประกาศเขตพื้นที่ริมแม่น้ำปิงและกิจกรรมสองฝั่งแม่น้ำปิงให้เป็นย่านพิเศษ (จัดทำผังเฉพาะ) มีการกำหนดแนวทางการออกแบบ (Design Guidelines) ซึ่งจะเป็นการควบคุมกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้ให้เป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมที่เหมาะสมกับศักยภาพ อีกทั้งยังเป็นพื้นที่เปิดโล่งที่สวยงามและมีคุณค่าของเมือง



แผนที่ 6.1 แสดงพื้นที่ควบคุมให้เกิดการพัฒนา

6.2.2 ข้อเสนอแนะการปรับปรุงพื้นที่

เนื่องจากพื้นที่เป็นย่านการค้าขนาดใหญ่ ดังนั้นในการปรับปรุงพื้นที่จึงควรมีมาตรการมาส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ตามที่ได้ปรับปรุงไว้ เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยให้เกิดความรู้ความเข้าใจในการพัฒนาที่ถูกต้อง โดยเริ่มต้นลงทุนพัฒนาปรับปรุงโดยหน่วยงานจากรัฐบาล จากนั้นพัฒนาองค์ของชุมชนในพื้นที่ให้เข้ามามีส่วนร่วมและดูแลพื้นที่เหล่านี้ด้วยตัวเอง

1. มาตรการส่งเสริมด้านการเงิน (โดยเทศบาลนครเชียงใหม่ เจ้าของตลาด

เจ้าของอาคาร หรือเอกชนร่วมลงทุน)

ส่งเสริมให้มีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันของพื้นที่ ด้วยข้อเสนอทางการเงินที่จูงใจเป็นพิเศษ เช่น การได้รับลดหย่อนค่าเสียหายหรือการได้รับลดหย่อนค่าที่ดินอย่างเหมาะสม การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีในช่วงของการปรับปรุงพื้นที่เป็นระยะเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่สำคัญของเมือง โดยภาครัฐช่วยจัดหาสถาบันการเงิน เพื่อให้ให้บริการด้านการเงินและด้านการลงทุน และจัดหาเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำเพื่อช่วยลดต้นทุนในการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่

2. มาตรการส่งเสริมด้านกฎหมาย (โดยเทศบาลนครเชียงใหม่)

ภาครัฐสร้างแรงจูงใจในการปรับปรุง โดยการยืดหยุ่นระเบียบ ข้อบัญญัติ ข้อบังคับและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องในการปรับปรุงพื้นที่ เช่น ข้อบัญญัติเรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร หรือแม้กระทั่งการปรับเปลี่ยนผังเมืองรวม เพื่อกำหนดเป็นผังเฉพาะบริเวณพื้นที่ศึกษา ให้เป็นพื้นที่พิเศษ ทั้งนี้เมืองแต่ละแห่งย่อมมีความพิเศษของตัวเอง ไม่ว่าจะเป็นเมืองทำการค้าและบริการ เมืองท่องเที่ยวหรือเมืองโบราณ ฯลฯ พื้นที่พิเศษของเมืองนี้หมายถึงพื้นที่ที่มีความสำคัญของเมือง เช่น พื้นที่ย่านการค้าธุรกิจและบริการที่สำคัญของเมือง ตลาดสดขนาดใหญ่ แหล่งท่องเที่ยวภายในเมือง และพื้นที่ที่มีสิ่งดึงดูดสำหรับผู้คนในเมืองและผู้มาเยือน มีผู้คนพลุกพล่านหนาแน่น มีความคึกคักและตื่นตัวอยู่ตลอดเวลาได้

ภาครัฐสนับสนุนทางนโยบายด้านเงื่อนไขการขออนุญาตต่างๆ รวมทั้งมีข้อยืดหยุ่นของข้อกำหนดการก่อสร้างอาคาร ให้มีความสะดวก

3. มาตรการส่งเสริมทั่วไป (โดยเทศบาลนครเชียงใหม่)

ภาครัฐสร้างแรงจูงใจในการปรับปรุง โดยให้สิทธิการเข้ามาใช้พื้นที่ภายหลังการปรับปรุงแก่เจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าที่ดินรายเดิมก่อน ทั้งนี้ต้องส่งเสริมการลงทุนปรับปรุงปัจจัยขั้นพื้นฐาน เช่น สาธารณูปโภค สาธารณูปการ (ไฟฟ้า น้ำ ขยะ) รวมถึงการปรับปรุงความเป็นระเบียบเรียบร้อยของทางเดินสาธารณะ ทางเดินหน้าร้านค้า พื้นที่สาธารณะของโครงการทั้งหมด

4. มาตรการควบคุม (โดยเทศบาลนครเชียงใหม่)

ควบคุมความสูงอาคาร และรูปแบบอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เพื่อส่งเสริมให้เกิดเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่ ความกลมกลืนกับภูมิทัศน์ โดยมี Design Guideline คอยควบคุมเรื่อง วัสดุ สี และรูปแบบที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมการติดตั้งป้ายชื่อร้านและการติดตั้งกันสาด ตามรูปแบบที่เสนอแนะ ควบคุมการรื้อล้างพื้นที่สาธารณะ จากการวางขายสินค้าบริเวณทางเดิน โดยมีการผ่อนผันการขายของในสถานที่จัดเตรียมไว้ให้เป็นช่วงเวลา เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ย่านการค้า

6.2.3 ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ

- ระยะเวลาในการพัฒนาและปรับปรุงระยะ 5 ปีแรก พ.ศ. 2547-2551
 - ช่วงที่ 1 หลังจากการออกแบบและจัดทำแผนโครงการขอบเขตที่ดินทั้งหมด ก็เริ่มที่การจัดทำแผนขอบเขตพื้นที่ที่ต้องการเวนคืนของโครงการ ซึ่งจะต้องมีการจัดทำให้มีการประชาพิจารณ์ (Public Hearing) ให้กับประชาชนในพื้นที่โครงการและผู้ที่เกี่ยวข้อง
 - ช่วงที่ 2 เป็นแผนการรื้อย้ายอาคาร การขอใช้อาคาร และเวนคืนพื้นที่เพื่อทำการปรับปรุงตามโครงการที่กำหนดไว้ในแผนผัง
 - ช่วงที่ 3 แผนงานด้านกิจกรรมทางวัฒนธรรม-ประเพณี พัฒนาพื้นที่กิจกรรมได้แก่บริเวณศาลเจ้าและบริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิง
- ระยะเวลาในการพัฒนาและปรับปรุงระยะ 5 ปีหลัง พ.ศ. 2552-2556
 - ช่วงที่ 4 แผนงานด้านการพัฒนาพื้นที่โดยรอบตลาดวโรรส ปรับปรุงถนน ทางเท้า ติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวก
 - ช่วงที่ 5 แผนงานปรับปรุงอาคารศาสนาและอาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่า เช่น อาคารพิพิธภัณฑน์ไพบรณีย์ ศาลเจ้า อาคารเรือนไม้เก่า
 - ช่วงที่ 6 แผนงานด้านกิจกรรมริมฝั่งแม่น้ำปิง สร้างทางเดินริมน้ำ
 - ช่วงที่ 7 แผนงานด้านการคมนาคม สร้างสะพานคนเดินเชื่อมสองฝั่งแม่น้ำปิงเข้าสู่พื้นที่ย่านการค้า บริเวณตลาดวโรรส ขยายถนนในบางเส้นทางเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในด้านการสัญจร
 - ช่วงที่ 8 งานด้านภูมิทัศน์ สร้างสวนสาธารณะบริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิงตรงข้ามตลาดต้นลำไย และบริเวณหน้าศาลเจ้าปูนเก่ากึ่ง ให้เกิดทัศนียภาพที่ร่มรื่น

ตาราง 6.1 แสดงแผนงานการปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่

แผนงานโครงการ	ปีที่	ปีที่	ปีที่	ปีที่	ปีที่
	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10
1. การวางแผนจัดทำโครงการ จัดเตรียมแผนงาน แบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบ	■				
2. การเวนคืน รื้อย้าย ขอใช้พื้นที่ ขอใช้อาคาร	■	■			
3. แผนงานด้านกิจกรรมทางวัฒนธรรม ประเพณี		■	■		
4. แผนงานด้านการบริการ ปรับปรุงพื้นที่ จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก			■	■	
5. แผนงานการปรับปรุงศาสนสถานและอาคารที่มีคุณค่าในพื้นที่			■	■	
6. แผนงานด้านกิจกรรมทางน้ำ				■	■
7. แผนงานด้านการคมนาคม			■	■	
8. แผนงานด้านภูมิทัศน์				■	■

แผนการเงิน การลงทุน

การคาดการณ์งบประมาณในการก่อสร้าง (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาและแผนดำเนินงานในแต่ละช่วง)

- ด้านการเตรียมที่ดินสำหรับโครงการ
- แผนงานก่อสร้างพื้นที่รองรับกิจกรรมทางวัฒนธรรม-ประเพณี
- แผนงานก่อสร้างปรับปรุงพื้นที่รองรับกิจกรรมบริการ
- แผนงานปรับปรุงศาสนสถานและอาคารที่มีคุณค่า
- แผนงานก่อสร้าง ปรับปรุงพื้นที่ริมน้ำ
- แผนงานก่อสร้างปรับปรุงด้านคมนาคม
- แผนงานก่อสร้าง ปรับปรุงด้านภูมิทัศน์

6.4 การนำแผนไปปฏิบัติ

โครงการปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ เป็นโครงการที่จัดทำเพื่อแก้ไขปัญหาความแออัดของย่านการค้าที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งปัจจุบันได้รับผลกระทบจากการที่เมืองเจริญเติบโตไปอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้รวมถึงจำนวนประชากรและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในอนาคตด้วย โดยมุ่งที่วางระบบพื้นที่เปิดโล่งและควบคุมกิจกรรมย่านการค้าในพื้นที่ให้มีความเหมาะสม โดยที่โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการสำหรับสาธารณะประโยชน์ ที่ภาครัฐเป็นผู้ลงทุน และมีบางส่วนที่ภาคเอกชนเข้ามาร่วมพัฒนาเพื่อให้เกิดการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน

การนำแผนและผังที่ได้ไปปฏิบัติ ด้วยการเสนอแนวทางการควบคุม โดยการใช้มาตรการทางกฎหมาย เพื่อกำกับ ดูแล และการเสนอแนวทางการควบคุม-แนะนำ การออกแบบ Design Guidelines ซึ่งเป็นการรักษาภาพรวมของโครงการไว้ให้ได้เป็นอย่างดีที่สุด ด้วยการกำหนดระยะเวลาดำเนินการ การควบคุมรายละเอียดทางสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม งานศิลปกรรม รวมถึงการออกแบบอื่นๆ เพื่อให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

ตาราง 6.2 แสดงข้อกำหนดและการควบคุม FAR – GAC – OSR

พื้นที่	การควบคุม	ความสูง
บริเวณตลาดวโรรส	FAR 2.5 GAC 60% OSR 40% สูงไม่เกิน 12.00 ม. (ไม่เกิน 4 ชั้น)	สูงไม่เกิน 12.00 ม. (ไม่เกิน 4 ชั้น)
พื้นที่ริมน้ำ	FAR 0.5 GAC 20% OSR 80% สูงไม่เกิน 5.00 ม. (ไม่เกิน 1 ชั้น)	สูงไม่เกิน 5.00 ม. (ไม่เกิน 1 ชั้น)
บริเวณชุมชนพักอาศัย	FAR 1.5 GAC 60% OSR 40% สูงไม่เกิน 8.00 ม. (ไม่เกิน 3 ชั้น)	สูงไม่เกิน 8.00 ม. (ไม่เกิน 3 ชั้น)

พื้นที่	การควบคุม	ความสูง
บริเวณย่านขนส่งสินค้า	GAC 70%	สูงไม่เกิน 16.00 ม. (ไม่เกิน 5 ชั้น)
FAR 2	OSR 30%	สูงไม่เกิน 16.00 ม. (ไม่เกิน 5 ชั้น)

FAR = FLOOR AREA RATIO

OSR = OPEN SPACE RATIO

GAC = GROUND AREA COVERAGE

การกำหนดความหนาแน่นพื้นที่พาณิชยกรรม (Commercial)

FAR ที่กำหนดขึ้น กำหนดให้มีค่ามากที่สุดไม่เกินที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นบริเวณอาคารประเภทพักอาศัยกึ่งพาณิชยกรรม มี FAR ประมาณ 2.5 ในที่นี้ กำหนดให้ FAR เป็น 2.5 ส่วน FAR ของพื้นที่ใช้สอยประเภทอื่นกำหนดตามความเหมาะสม



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย