



การวิเคราะห์พื้นที่และแนวทางในการจัดทำผัง

5.1 การศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่

พื้นที่ศึกษาบริเวณหาดนาจอมเทียนกำหนดขึ้นจาก พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อย อันเป็นการกำหนดมาจากผังเมืองรวม โดยสำนักผังเมือง มีขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 2,355 ไร่ หรือประมาณ 376.8 ตารางกิโลเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

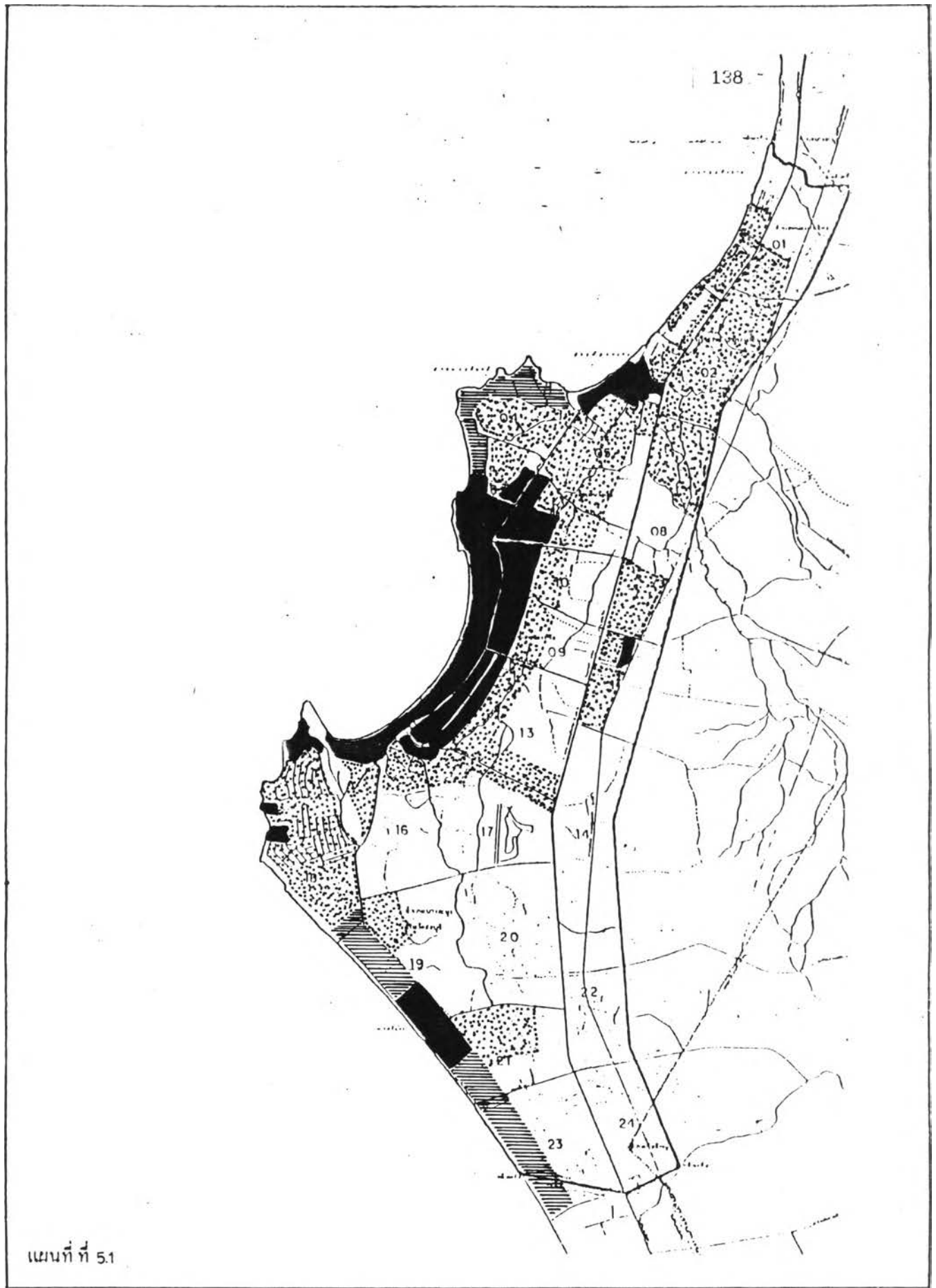
พื้นที่สำหรับอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)	865	ไร่
พื้นที่สำหรับอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)	1,125	ไร่
พื้นที่สำหรับอยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)	365	ไร่

สำหรับพื้นที่หลักที่จะทำการศึกษาคือพื้นที่บริเวณริมหาดนาจอมเทียน เลียบถนนกั้นพระยา ตั้งแต่หาดดงตาลจนสุดเขตเมืองพัทยา มีความยาวหาดประมาณ 4.3 กิโลเมตร และมีบริเวณอื่นประกอบคือ บริเวณพื้นที่ถัดลึกเข้าไปจดชายหาดประมาณ 450 เมตร




สรุปพื้นที่ศึกษารวม 2,355 ไร่ โดยมีพื้นที่หลัก 1,210 ไร่ คือ พื้นที่ริมหาดที่ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) 845 ไร่ และพื้นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมาก (สีแดง) 365 ไร่

5.1.1 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาบริเวณหาดนาจอมเทียนนี้เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เมืองพัทยา ซึ่งสำนักผังเมืองได้กำหนดให้เป็นพื้นที่ศูนย์กลางรอง เพื่อให้มีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของชุมชนและนักท่องเที่ยวจากบริเวณอ่าวพัทยา โดยให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยและพักผ่อนของนักท่องเที่ยวที่สงบ สอดคล้องกับลักษณะธรรมชาติที่สวยงามของบริเวณชายหาดนาจอมเทียน โดยทางเทศบาลเมืองพัทยาได้กำหนดเขตสำรวจเพื่อการบริหารอยู่ในเขตที่ 19, 20, 21 และ 23 ซึ่งเป็นเขตของศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียน จากเขตสำรวจเมืองพัทยาทั้งหมด 24 เขต ดังในแผนที่ที่ 5.1



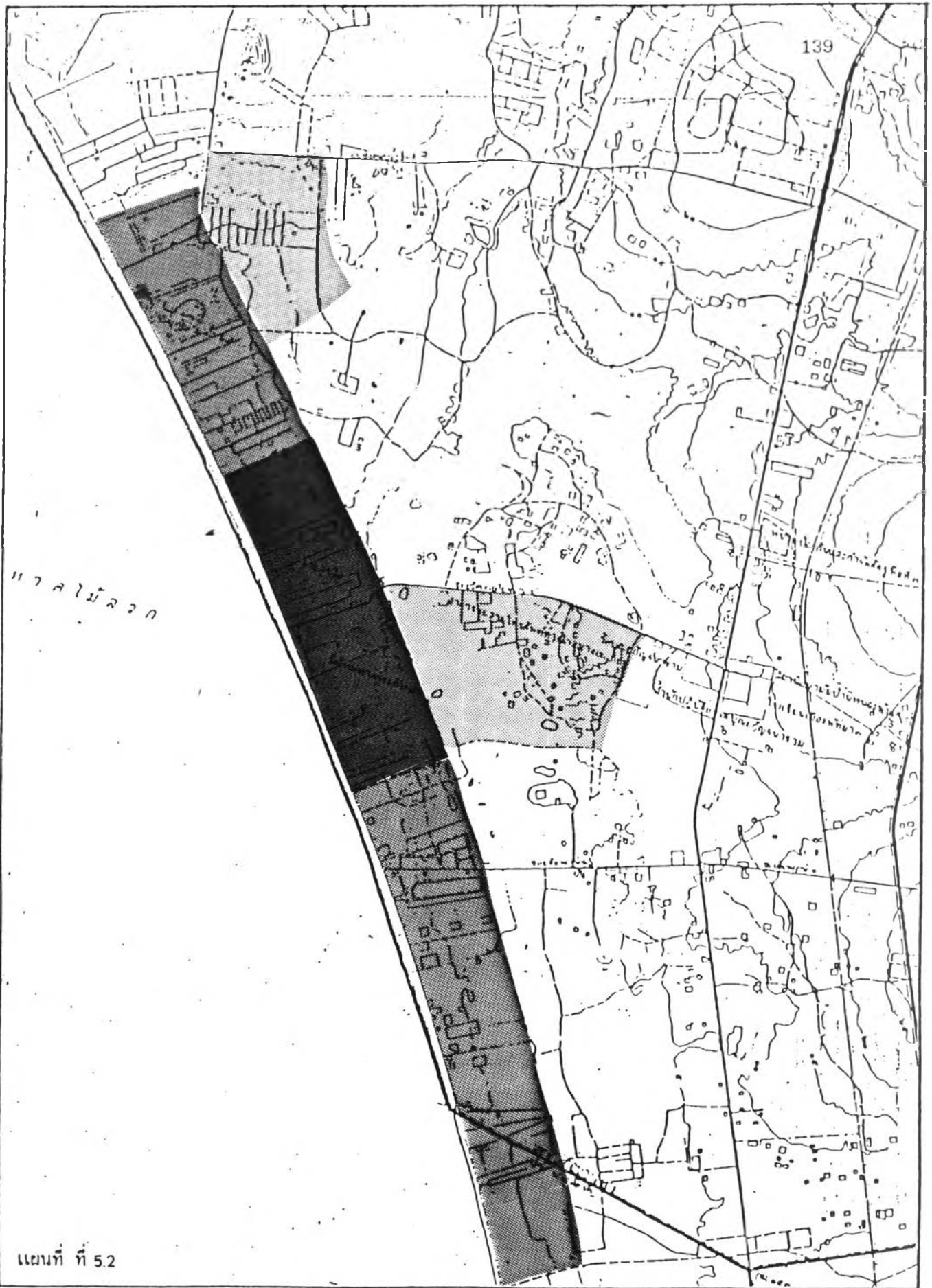
แสดง พื้นที่อยู่อาศัยผังเมืองรวมเมืองพัททยา ปี 2545

-  หนาแน่นมาก 3230 ไร่
-  หนาแน่นปานกลาง 1516 ไร่
-  หนาแน่นน้อย 7610 ไร่

ที่มา



0 500 1000 2000 3000 ม.



แสดง พื้นที่อยู่อาศัยบริเวณศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียนปี 2545

- หนาแน่นมาก 480 ไร่
- ▒ หนาแน่นปานกลาง 1410 ไร่
- ░ หนาแน่นน้อย 935 ไร่

ที่มา

0 100 500 1000 ม.



1) ระบบการคมนาคม (ระบบการจราจร)

ระบบการจราจรของพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน มีแต่เฉพาะทางบกเท่านั้น การเดินทางมายังหาดนาจอมเทียนส่วนใหญ่จึงเดินทางมาโดยรถยนต์ สำหรับผู้ที่ไม่มีรถยนต์ส่วนตัวจะมาได้โดยอาศัยรถสองแถวรับจ้าง ซึ่งวิ่งรับส่งผู้โดยสารจากบริเวณพื้นที่อ่าวหน้าพิทยามายังหาดนาจอมเทียนตลอดวัน และสำหรับรถประจำทางระหว่างจังหวัด (รถเมย์สี่ล้อ) ได้มีการให้บริการถึงบริเวณหาดนาจอมเทียนวันละ 10 เที่ยว โดยมีจุดจอดรถอยู่บริเวณแยกถนนชัยพฤกษ์ ตัดกับถนนเลียบริมชายหาด ส่วนรถสองแถวจะมีจุดจอดรถอยู่บริเวณหาดดงตาล และบริเวณสุดเขตเมืองหน้า ปลายถนนเลียบริมหาด

สำหรับระบบทางเดินของยวดยานที่ถนนทุกสายบริเวณหาดนาจอมเทียนเป็นลักษณะแบบสวนทางกันได้ และการมายังพื้นที่มีทางที่สะดวกอยู่ 2 ทาง คือ

การเข้าถึงพื้นที่

1. จากตัวเมืองหน้าพิทยา - หาดนาจอมเทียน โดยอาศัยเส้นทางถนนกันพระยา จากบริเวณหน้าพิทยาใต้ ผ่านขึ้นเขาหน้าพิทยามาเข้าถึงหาดนาจอมเทียน ตรงบริเวณดงตาลแล้วเข้าถนนกันพระยาในส่วนของเลียบริมชายหาด ซึ่งทางสายนี้มีปริมาณการจราจรมาก อันเนื่องมาจากถนนมีการปรับปรุงเป็นถนนลาดยาง กว้าง 7 เมตร พร้อมวางท่อระบายน้ำ และเป็นถนนสายที่เชื่อมกิจกรรมการให้บริการต่าง ๆ ที่ใกล้ที่สุด ระหว่างหาดนาจอมเทียนกับตัวเมืองหน้าพิทยา
2. จากถนนสุขุมวิท - หาดนาจอมเทียน ซึ่งถนนเข้าสู่บริเวณหาดนาจอมเทียนมีด้วยกัน 3 สาย คือ ถนนเทพประสิทธิ์ ถนนวัดบุญย์ ถนนชัยพฤกษ์ โดยที่ถนนเทพประสิทธิ์มีปริมาณการจราจรมากกว่าถนนวัดบุญย์ และถนนชัยพฤกษ์ เนื่องจากถนนได้มีการปรับปรุงลาดยางแล้ว แต่ก็ยังน้อยกว่าถนนกันพระยาที่มาจากทางหน้าพิทยาใต้ ส่วนถนนวัดบุญย์ และถนนชัยพฤกษ์นั้น เป็นถนนลาดยางแต่มีการชำรุดจึงไม่เป็นที่นิยม

สรุปการเข้าถึงพื้นที่หาดนาจอมเทียนมีถนนเข้าถึงได้ 4 เส้นทาง คือ ถนนกันพระยา (จากหน้าพิทยาใต้) ถนนเทพประสิทธิ์ ถนนวัดบุญย์ ถนนชัยพฤกษ์ และถนนที่มีการเข้าถึงและปริมาณการจราจรสูงสุดคือ ถนนกันพระยา ส่วนถนนอื่น ๆ รองลงมาตามลำดับ จากระยะห่างจากตัวเมืองหน้าพิทยา ซึ่งปัจจุบันมีถนนกันพระยาซึ่งเป็นถนนเลียบริมหาดเป็นถนนสายหลักในการเดินทางติดต่อระหว่างหาดนาจอมเทียนกับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ (ดูแผนที่ที่ 5.3)

สภาพถนน

โดยทั่วไป ลักษณะของถนนทั้ง 4 สาย คือ ถนนเทพระยา (เลียบริมหาด) ถนนเทพประสิทธิ์ ถนนวัดบุญย์ และถนนชัยพฤกษ์ ที่เป็นถนนนำเข้าสู่ชายหาดนาจอมเทียน จะเป็นถนนลาดยางมีความกว้างประมาณ 6 เมตร โดยถนนเทพระยาจากส่วนที่มาจากบริเวณพัทยาใต้ ถึงบริเวณดงตาลและถนนเทพประสิทธิ์ตลอดสาย ได้รับการปรับปรุงให้เรียบร้อยพร้อมวางท่อระบายน้ำแล้ว ส่วนถนนเทพระยาส่วนเลียบริมหาด และถนนวัดบุญย์ ถนนชัยพฤกษ์นั้น ยังมีการชำรุดอยู่ สำหรับถนนแยกต่าง ๆ จากถนน 4 สายที่ได้กล่าวมาแล้วเป็นถนนลูกรังแดง

สำหรับสภาพถนนโดยทั่วไปแล้ว ยังมีได้มีการพัฒนาให้ได้มาตรฐานให้เหมาะสมทั้งในด้าน ขนาด ประเภทกิจกรรมของถนน และองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า ไฟแสงสว่าง สัญลักษณ์ต่าง ๆ เป็นต้น

ประเภทของขบวน

โดยทั่วไปแล้วขบวนทุกชนิดสามารถวิ่งในบริเวณพื้นที่หาดนาจอมเทียนได้ตามถนนทุกสาย และตลอดเวลาไม่มีการจำกัด ดังนั้นเมื่อดูลักษณะโดยรวมแล้ว สภาพขบวนและการใช้งานของถนนจึงเหมือนถนนทั่วไป แต่จะมีปริมาณมาก บริเวณถนนเทพระยาที่เลียบริมหาด สำหรับปริมาณประเภทของขบวนที่มีมากที่สุด คือ รถยนต์ส่วนตัว และรองลงมาคือรถสองแถวบรรทุกจ้างส่งผู้โดยสาร โดยรถยนต์ส่วนตัวจะมีทุกประเภท ทั้งรถเก๋ง รถกระบะ รถตู้ ตลอดจนถึงรถบัสทั้งขนาดเล็กและใหญ่ ที่นักท่องเที่ยวจัดหามาเอง (แต่รถประเภทนี้ยังมีน้อย) และยังมีรถเก๋ง รถมอเตอร์ไซด์ที่ได้รับการตกแต่งอย่างสวยงาม เอาไว้ให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นรูปแบบที่แปลกไปกว่าที่อื่น ส่วนรถอีกประเภทคือรถขายของให้แก่นักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นบริการประเภทอาหารเป็นส่วนใหญ่ รถประเภทนี้จะมีทั้งมีเครื่องและไม่มีเครื่องอันรวมถึงจักรยานด้วย

สรุปแล้ว ลักษณะของขบวนบริเวณหาดนาจอมเทียน มิได้แตกต่างไปจากบริเวณเมืองพัทยา ซึ่งความไม่เหมาะสมและความไม่สัมพันธ์กันระหว่างประเภทขบวนกับกิจกรรมที่เกิดขึ้นที่ ก่อให้เกิดอันตรายต่อขบวนด้วยกัน และยังเป็นอันตรายต่อนักท่องเที่ยวอีกด้วย อย่างเช่น ความเร็วของขบวน เส้นทางของขบวนที่ใช้เส้นเดียวกันของรถนักท่องเที่ยว และรถบรรทุกหรือรถบัสขนาดใหญ่ และระหว่างทางเดินเท้า หรือการขี่จักรยานของนักท่องเที่ยว ตลอดจนการใช้ขบวนที่สับสนกันของชุมชนอยู่อาศัย กับนักท่องเที่ยว เป็นต้น

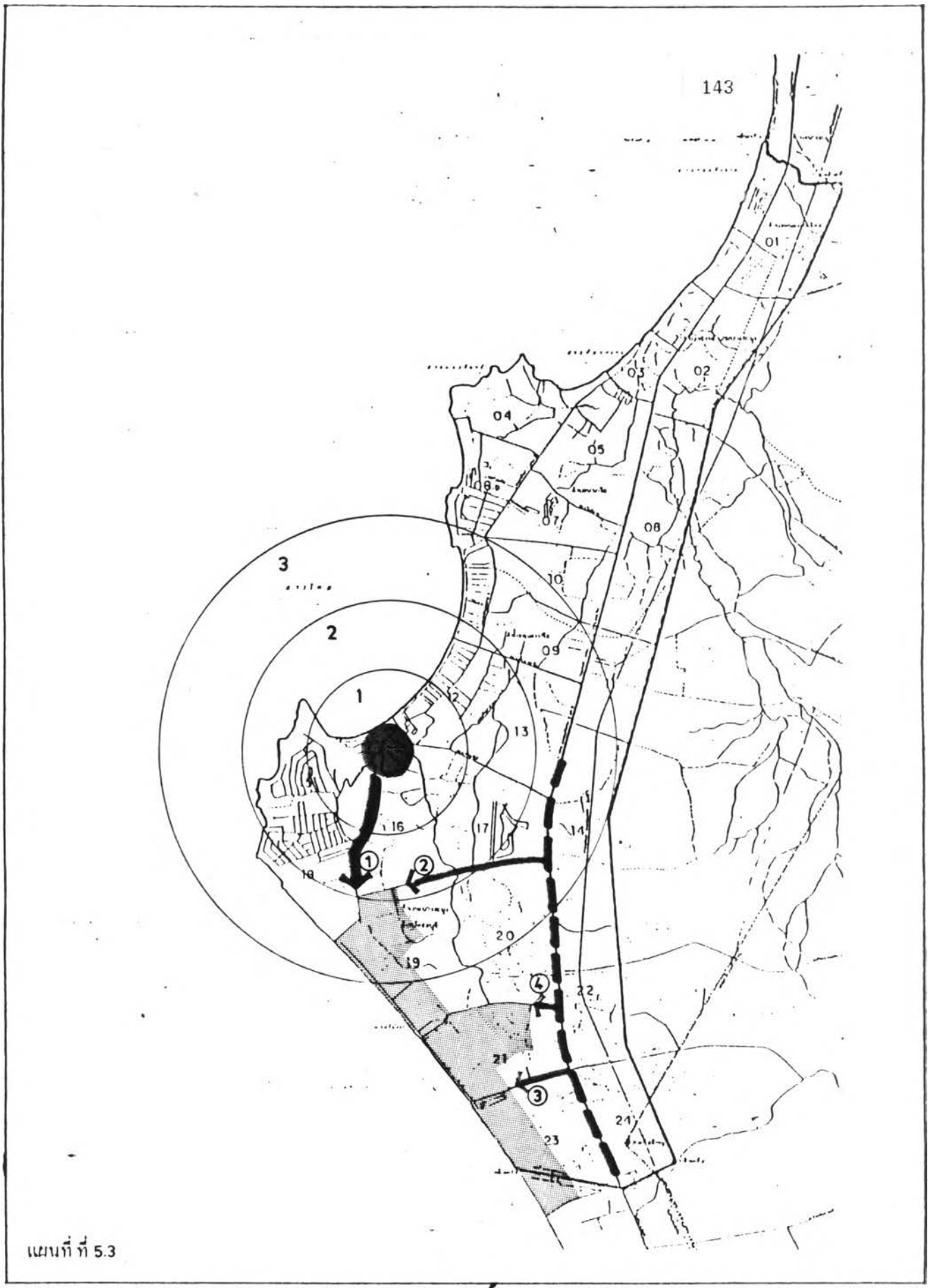
ส่วนปริมาณการจราจรบริเวณหาดนาจอมเทียน ยังมีปริมาณน้อยกว่า บริเวณเมืองพัทยาตรงถนนเลียบริมหาดมาก และอีกบริเวณชายหาดนาจอมเทียนยังไม่มีบริการร้านอาหารประเภทบาร์บีชและแหล่งบันเทิงยามราตรี ดังนั้น การจราจรบริเวณถนนเลียบริมหาดจึงมีความสงบหลังจากพระอาทิตย์ตกดิน

ที่จอดรถ

เนื่องจากพื้นที่หาดนาจอมเทียน บริเวณชายหาดกำลังเริ่มจะได้รับความนิยมจึงยังมิได้มีการพัฒนาจัดหาที่จอดรถไว้ให้กับนักท่องเที่ยว ดังนั้น นักท่องเที่ยวที่มีรถส่วนตัวมาเองทุกประเภท และมีได้พักแรมบริเวณชายหาดนี้ จึงใช้บริเวณพื้นที่ริมถนนด้านติดชายหาด หรือบางส่วนของชายหาดเป็นที่จอดรถ ซึ่งในลักษณะนี้เป็นรูปแบบเดิมของการจอดรถบริเวณอ่าวพัทยา ก่อนได้รับการปรับปรุง สำหรับที่จอดรถรับส่งนักท่องเที่ยวและประชาชนของรถรับจ้างประเภทสองแถว จะมีจุดท่ารถอยู่สองจุดคือ บริเวณถนนเลียบหาด ด้านบริเวณดงตาล และถนนเลียบหาดบริเวณสุดเขตเมืองพัทยาใต้ สำหรับรถบัสซึ่งขนส่งผู้โดยสารระยะไกลได้ มีที่จอดรถอยู่บริเวณตึกแถวระหว่างถนนชัยพฤกษ์ตัดกับถนนเลียบริมหาด ฯ

โดยรวมแล้ว พื้นที่การจอดรถของนักท่องเที่ยวที่จอดกันเอง บริเวณริมถนนด้านติดกับชายหาดนั้นเมื่อก่อนมีมากมาย แต่จะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ที่ไม่เหมาะสม เพราะเป็นการทำลายพื้นที่ในการใช้เพื่อกิจกรรมการพักผ่อน ก่อให้เกิดอันตรายต่อนักท่องเที่ยวบริเวณชายหาด ทั้งในส่วนของการเดินเล่น การนอนพักผ่อน ก่อให้เกิดความรำคาญต่าง ๆ ในด้านเสียงของเครื่องยนต์ กลิ่น และทัศนียภาพ ซึ่งทำลายบรรยากาศธรรมชาติของชายหาด อีกทั้งยังดูไม่เรียบร้อย ซาดความเป็นระเบียบอีกด้วย

การเดินทางและกิจกรรมพักผ่อนกลางแจ้ง สำหรับการเดินพักผ่อนหรือขี่จักรยานกลางแจ้งบริเวณเลียบริมหาด เป็นกิจกรรมที่สำคัญอย่างหนึ่งของการพักผ่อนบริเวณชายหาด แต่เนื่องจากบริเวณชายหาดนาจอมเทียน ยังมิได้มีการพัฒนาระบบการจราจรขึ้น จึงมิได้มีการจัดและวางระเบียบเกี่ยวกับทางเดินเท้า และกิจกรรมพักผ่อนกลางแจ้งขึ้นเลย จะมีก็แต่การจัดระเบียบการดูแลทำความสะอาดบริเวณชายหาดเท่านั้น และในปัจจุบันนักท่องเที่ยวใช้พื้นที่บริเวณริมชายหาด เป็นเส้นทางในการเดินสัญจร และพักผ่อน ซึ่งก็เป็นการรบกวนต่อกิจกรรมการนอนพัก หรือเล่นน้ำของนักท่องเที่ยวกลุ่มอื่น ๆ ดังนั้น กิจกรรมของนักท่องเที่ยวจึงไม่สัมพันธ์กันเองในการ



แผนที่ ที่ 5.3

แสดง เส้นทาง การเข้าถึง ศูนย์กลางรอง หาดจอมเทียน

- | | |
|---|--|
|  ศูนย์กลางท่องเที่ยวพัทยาใต้ |  ถนนสายประธาน |
|  พื้นที่ศึกษาจัดทำผัง |  ถนนทางเข้าหลัก |
| |  ถนนทางเข้ารอง |

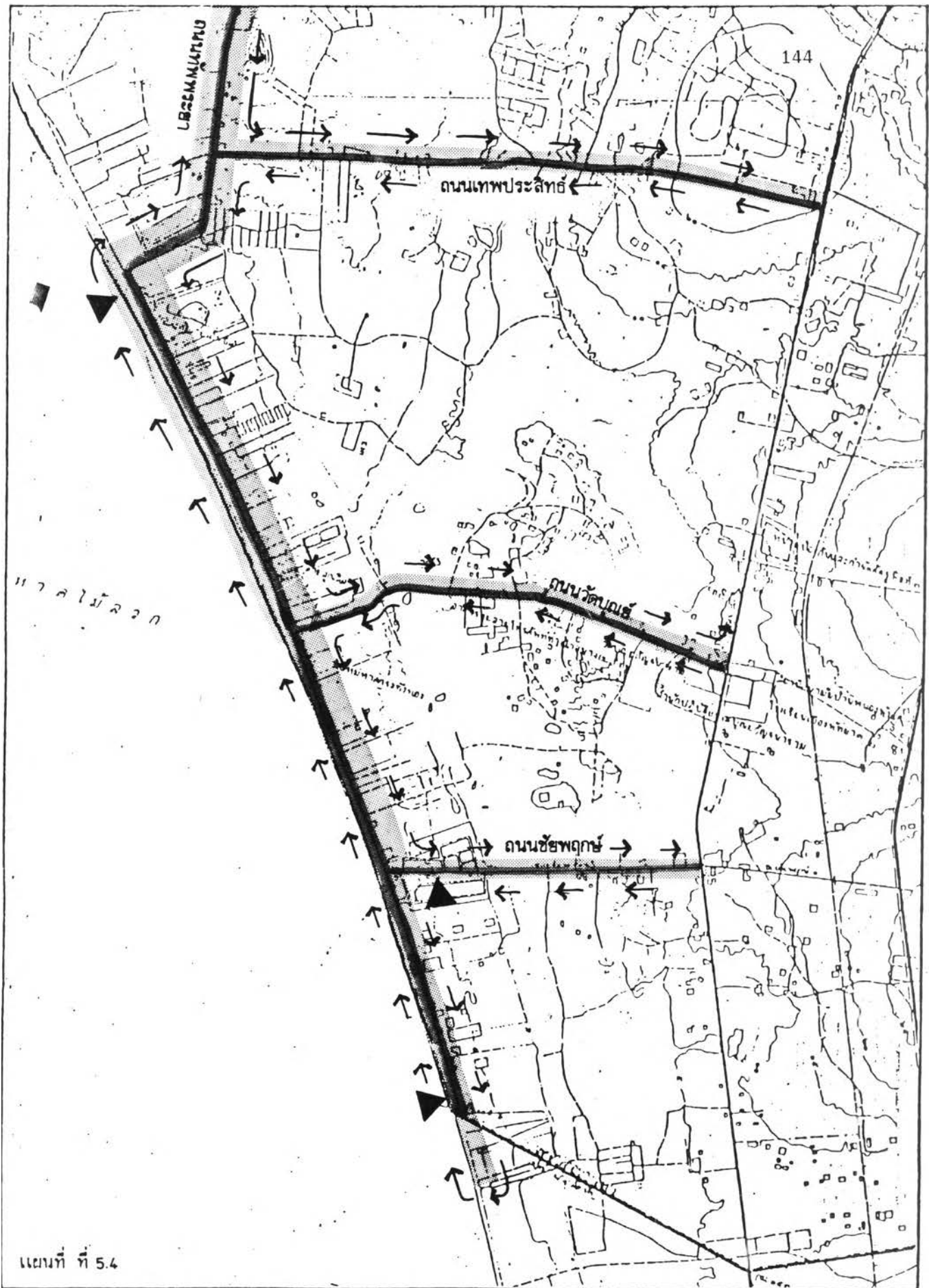


0 500 1000 2000 3000 ม.

ที่มา

การศึกษากิจการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดจอมเทียน

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญทิพย์



แผนที่ ที่ 5.4

แสดง ปริมาณการจราจรและความกว้างถนน

1500 คัน/วัน

800 คัน/วัน

300 คัน/วัน

— กว้าง 7 เมตร (ปรับปรุง)

— กว้าง 6 เมตร (ชำรุด)



จุดจอตกรโดยสาร

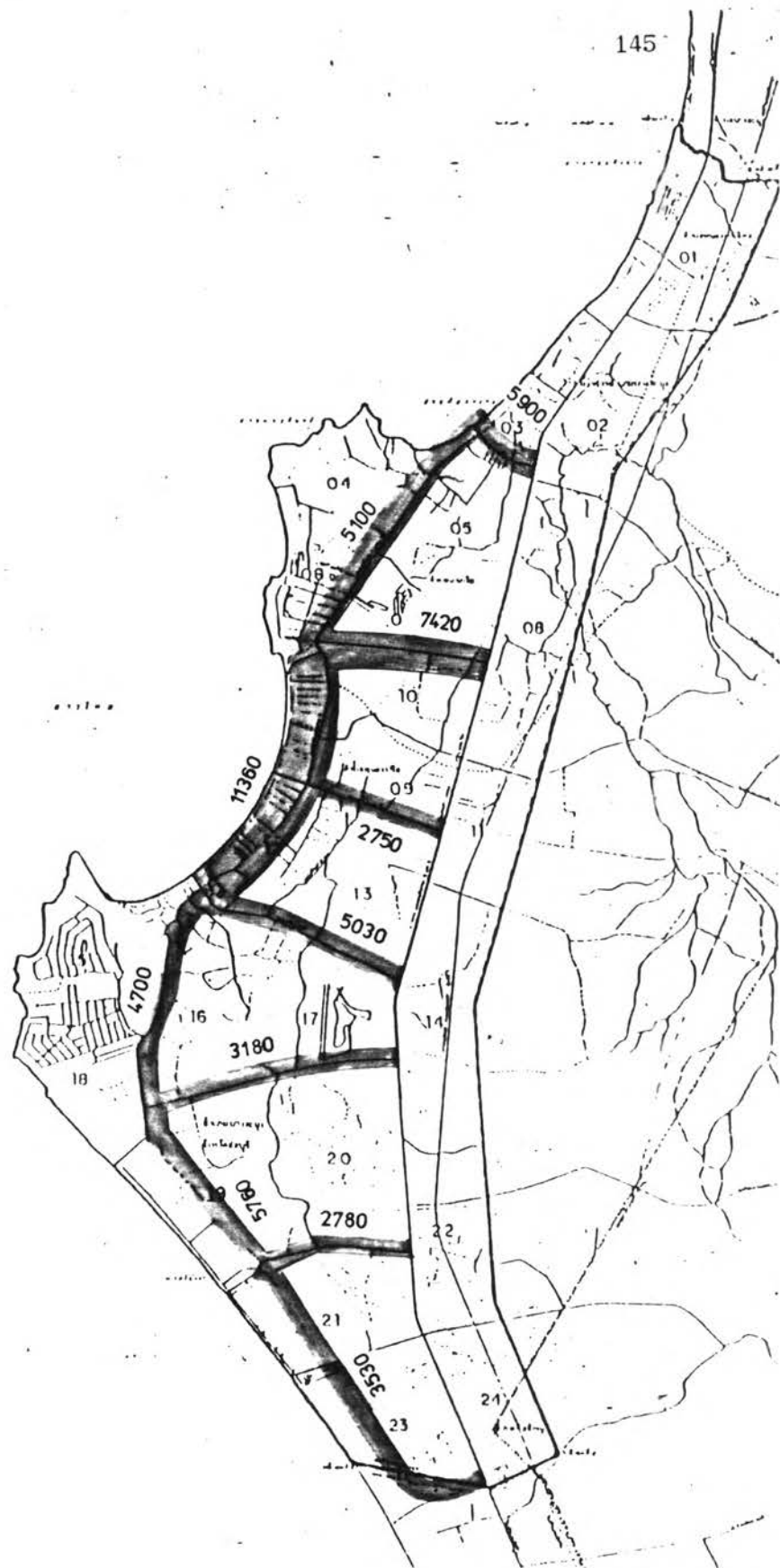


0 100 500 1000 ม.

ที่มา

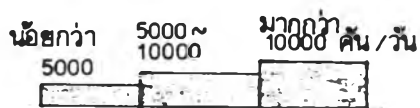
การศึกษากิจการตำรวจเฉพาะบริเวณหาคณาจรมณีชน

โดย นายเด่นพงศ์ เจริญทิพย์



แผนที่ ที่ 5.5

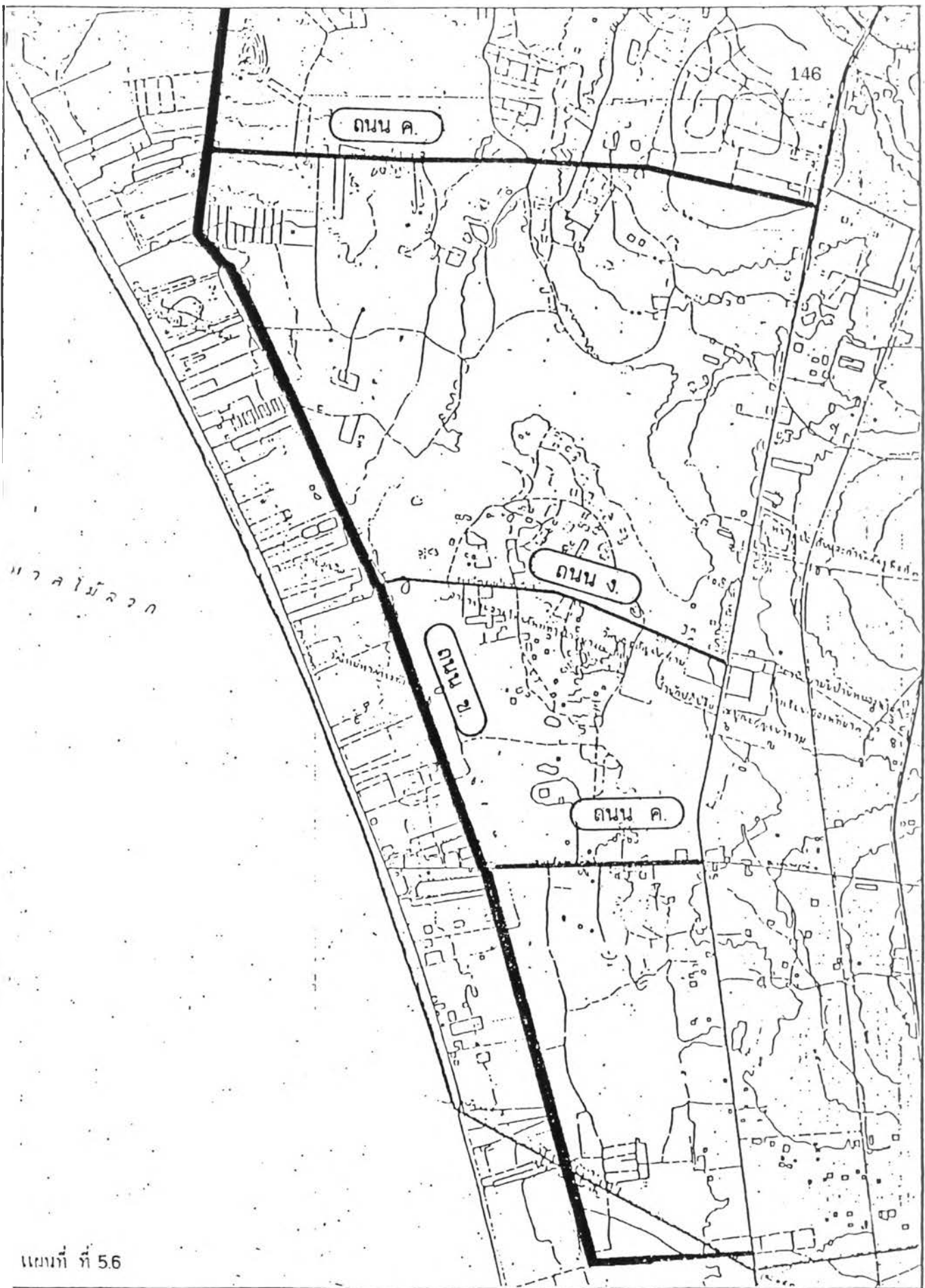
แสดง การคาดการณ์ปริมาณน้ำปี 2539



ที่มา JICA

การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอรเทียน

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญทิพย์



แผนที่ ที่ 56

แสดง ถนนโครงการผังเมืองรวมเมืองพญา

ง	เขตทางกว้าง	30	เมตร
ค	เขตทางกว้าง	25	เมตร
ข	เขตทางกว้าง	20	เมตร

ที่มา สำนักผังเมือง



๐ 100 500 1000 ม.

พักผ่อนนอนเล่นหรือเล่นน้ำ ตลอดจนการสัญจรเพื่อใช้แหล่งบริการด้านอาหารและการบริการสุขภาพ

2) ลักษณะการใช้ที่ดิน

พื้นที่ผืนเฉพาะที่ทำการศึกษา เป็นพื้นที่ริมชายหาดมีระดับสูงกว่าน้ำทะเลประมาณ 5 เมตรโดยเฉลี่ย มีพื้นที่สำรวจประมาณ 1,210 ไร่ ลักษณะทางกายภาพที่เป็นลักษณะเด่นคือ เป็นพื้นที่เลียบริมชายหาดนวมเก็ย่น ยาวประมาณ 4.3 กิโลเมตร และลึกเข้าไปจากชายหาดประมาณ 450 เมตร จึงเป็นพื้นที่ตามกำหนดของผังเมืองรวมให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์หนาแน่นปานกลางและหนาแน่นมาก

ลักษณะการใช้ที่ดินในอดีตของบริเวณหาดนวมเก็ย่น บริเวณชายหาด และพื้นที่ถัดเข้าไป เดิมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยของชาวประมงและเกษตรกรกรรม โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ในโครงการ จะมีบ้านพักตากอากาศกระจายอยู่ทั่วไปตามแนวความยาวหาด ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้นมีบริเวณบ้านกว้าง แต่ต่อมาได้มีการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวบริเวณเมืองพัทยามากขึ้น ดังนั้น พื้นที่หาดนวมเก็ย่นซึ่งอยู่ห่างจากเมืองพัทยาประมาณ 2 กิโลเมตร จึงได้มีการปลูกสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ทั้งส่วนตัวและบังกาโลว์ให้เช่า รวมไปถึงโรงแรมขนาดเล็ก เกิดขึ้นกระจายอยู่บริเวณหาดตลอดแนว ซึ่งมีถนนกันพระยาเป็นถนนเลียบริมหาด ลักษณะการเจริญเติบโตของอาคารที่มีลักษณะเช่นเดียวกับบริเวณอ่าวพัทยาในอดีต อาคารพักอาศัยที่ก่อสร้างขึ้นจะกระจายกันอยู่เป็นกลุ่ม ๆ โดยมีเนื้อที่รอบอาคารมาก ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่ในปี 2530 ซึ่งส่วนใหญ่เกือบทั้งหมด จะใช้พื้นที่เป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านพักให้เช่า (บังกาโลว์) มากที่สุด 9.85 % รองลงมาคือ บ้านพักอาศัยส่วนตัว 3.8 % อาคารชุดพักอาศัย 3.0 % อาคารทางสถาบัน 2.6 % อาคารพาณิชย์กรรม 2.4 % โรงแรม 2.0 % และอาคารทางศาสนา 0.9 % บริเวณส่วนใหญ่ยังเป็นที่ยังว่างอยู่ (ดูตาราง 5.1)

แต่เนื่องจาก สภาเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัยของเมืองพัทยาได้เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงเกิดโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งได้รับการขออนุญาตให้ปลูกสร้างขึ้นบริเวณหาดนวมเก็ย่นในพื้นที่โครงการเป็นเนื้อที่ประมาณ 295.75 ไร่ ส่วนตำแหน่งจะกระจายอยู่ตามชายหาด ตลอดแนวถนนเลียบริมหาดจนสุดเขตเมืองพัทยา (จากการสำรวจการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจากเทศบาลเมืองพัทยา ซึ่งปรากฏว่ามีห้องพักประมาณ 2,230 ห้อง และอาคารประเภทโรงแรม 800 ห้อง)

ส่วนการใช้ที่ดินบริเวณชายหาดนั้น แยกประเภทได้ดังนี้

น้ำทะเลและชายฝั่ง

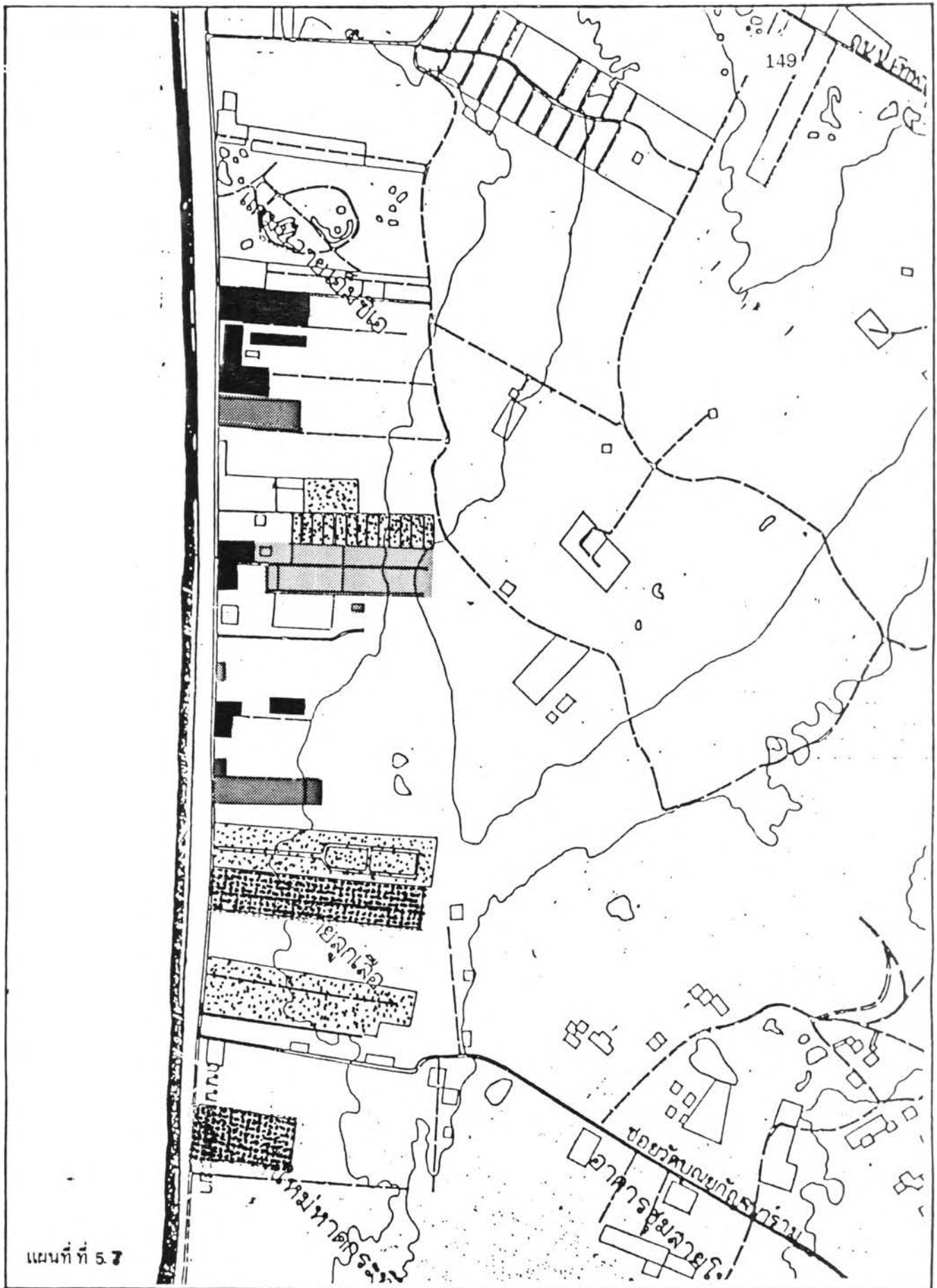
บริเวณหาดนาจอมเทียนนั้น น้ำทะเลชายฝั่งเป็นจุดสนใจที่สำคัญของแหล่งท่องเที่ยวเนื่องจากสภาพของน้ำทะเลบริเวณนี้มีสภาพทางกายภาพที่เหมาะสมกับกิจกรรม การเล่นน้ำ โต้คลื่น และอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ เช่น วินเซิร์ฟ เรือยนต์ สกูตเตอร์ เพราะลักษณะคุณภาพของน้ำทะเลที่ดี สภาพของลม และคลื่นไม่แรงจนเกินไป รวมถึงลักษณะการขึ้นลงของน้ำบริเวณชายฝั่ง เหมาะสมกับกิจกรรมดังกล่าวมาก สภาพกิจกรรมจะปรากฏขึ้นตลอดความยาวของหาด

สิ่งที่สำคัญและควรพิจารณาคือ ลักษณะการระบายน้ำเสียจากอาคารลงสู่ทะเลในปัจจุบันยังมีไม่มากนักเนื่องจากปริมาณอาคารยังมีความหนาแน่นน้อย จึงยังไม่มีผลกระทบต่อคุณภาพของน้ำทะเลในปัจจุบัน แต่ในอนาคต

ตารางที่ 5.1 การใช้ที่ดินบริเวณริมหาดนาจอมเทียน พ.ศ. 2530

บริเวณการใช้ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
บ้านพักอาศัยส่วนตัว	45.50	3.80
บ้านพักอาศัยให้เช่า (บังกาโล)	119.25	9.85
อาคารประเภทโรงแรม	25.03	2.00
อาคารพาณิชย์กรรม-พักอาศัย	30.125	2.40
อาคารชุดพักอาศัย	37.50	3.00
อาคารทางสถาบัน	32.25	2.60
วัด	11.25	0.90
ที่ว่าง	909.095	75.45
รวม	1.210.00	100.00

ที่มา : จากการสำรวจจากแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ที่แสดงการใช้ที่ดินของสำนักผังเมืองและการสำรวจพื้นที่อาคารในพื้นที่จริง

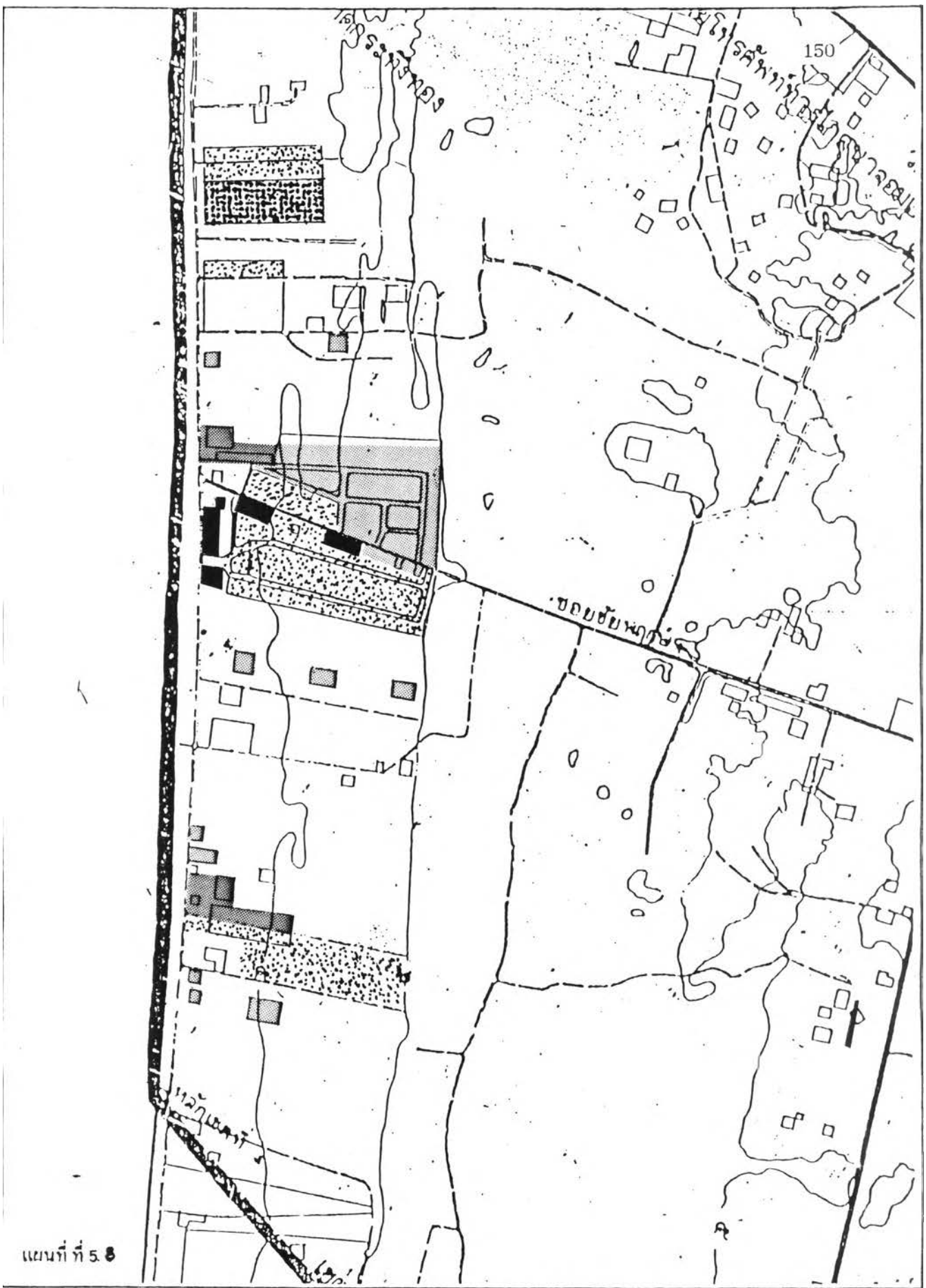


แสดง การใช้ที่ดิน






- อาคารพาณิชย์ ■ อาคารโรงแรม ■ อาคารทาสถาบัน
 - ▨ บ้านพักอาศัยให้เช่า ▨ บ้านพักอาศัยส่วนตัว
- ที่มา (บังกาโล)



0 100 300 500 ม.



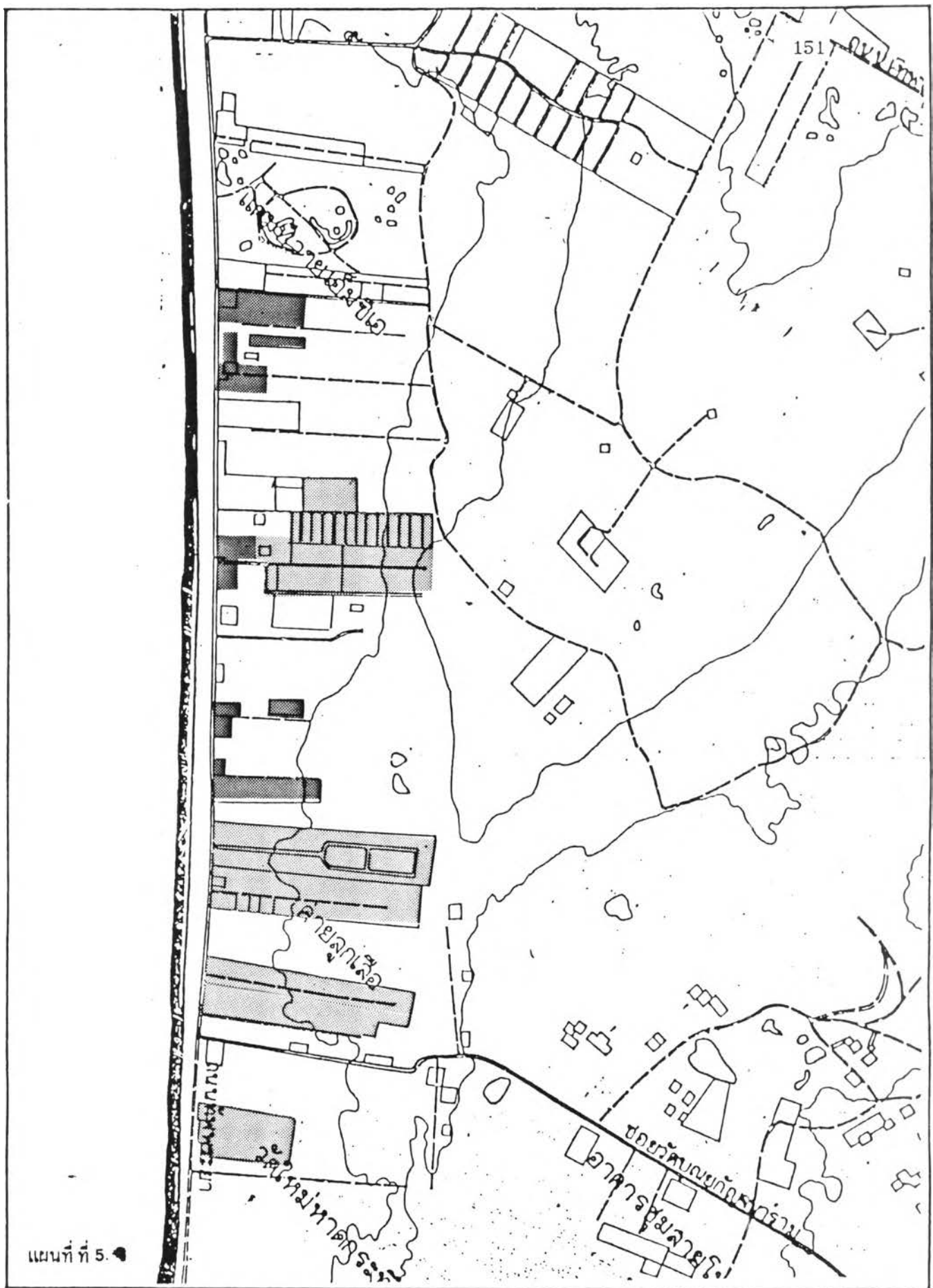
แสดง การใช้ที่ดิน

-  อาคารพาณิชย์
-  อาคารโรงแรม
-  อาคารทางสถาบัน
-  บ้านพักอาศัยให้เช่า (บังกาโล)
-  บ้านพักอาศัยส่วนตัว



ที่มา

0 100 300 500 ม.



แสดง พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน FLOOR AREA RATIO

- < 0.5
- 0.5-1

หมายเหตุ พื้นที่อาคารคลุมทั้งหมดไม่เกิน 25%

ที่มา



0 100 300 500 ม



แผนที่ ที่ 5.10

แสดง พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน FLOOR AREA RATIO

< 0.5

0.5 - 1

หมายเหตุ พื้นที่อาคารคลุมดินทั้งหมดไม่เกิน 25 %

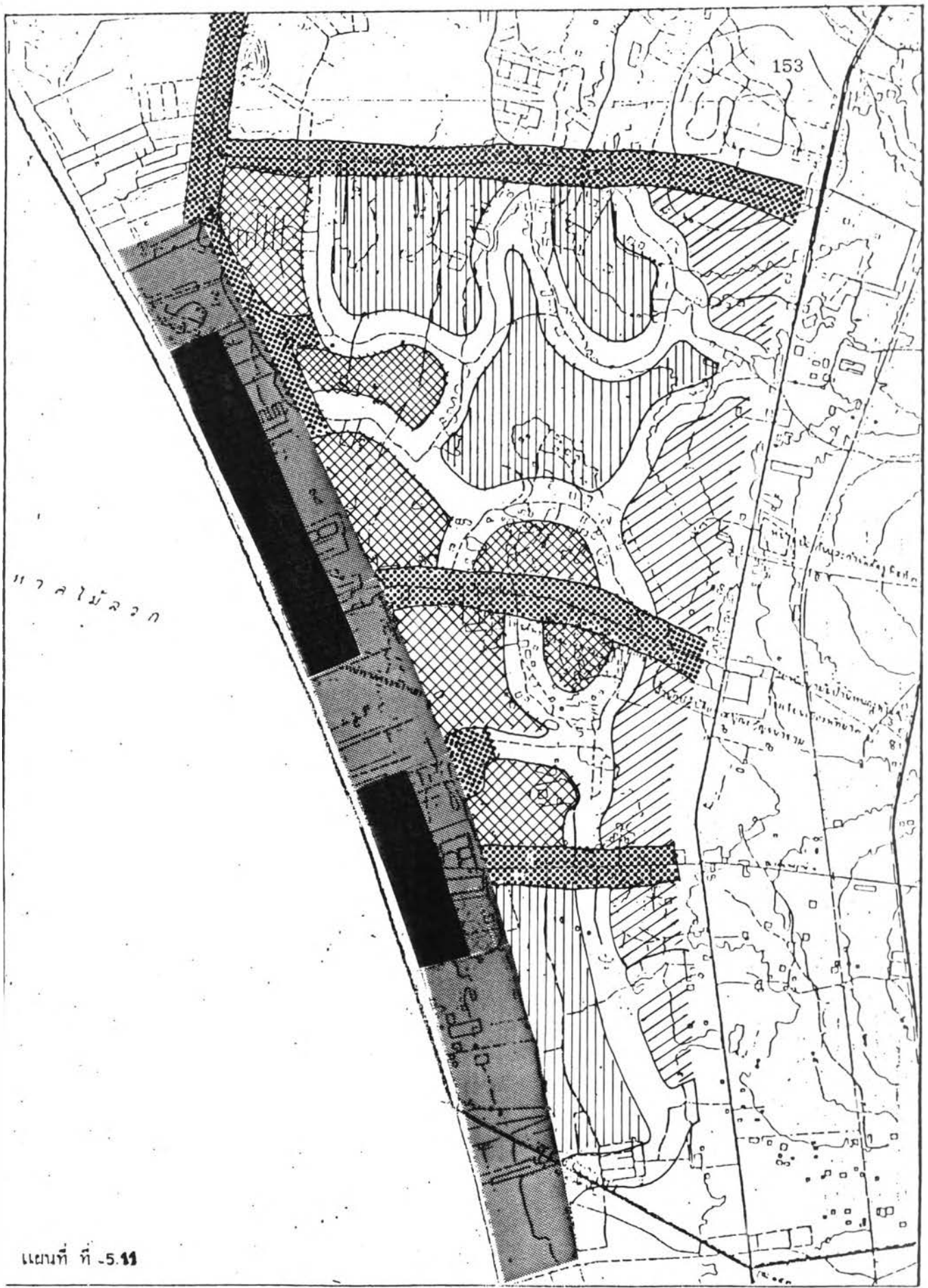


ที่มา

0 100 300 500ม.

กาวิเสการการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดบางคอมเกษียน

โดย นายเด่นพงษ์ เจริญพิทส์



แผนที่ ที่ -5.11

แสดง ราคาที่ดินบาทต่อตารางวา

	15500		8000		1000
	13000		5000		3000
	10000				

ที่มา









๐ 100 500 1000 ม.



แผนที่ ที่ 512

แสดง ระดับพื้นที่

 มากกว่า 20 เมตร	 5 - 10 เมตร
 15 - 20 เมตร	 0 - 5 เมตร
 10 - 15 เมตร	 ต่ำกว่า 0 เมตร



0 100 500 1000 ม.

ปลูกสร้าง

รายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัยในขนาด ที่ได้รับการขออนุญาต

<u>โครงการ</u>	<u>เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่)</u>
จอมเทียนလာซ่า	45.00
วายเอ็มจอมเทียนสแควร์	60.00
สมประสงค์လာซ่า	100.00
ทาวน์เวอร์อาเซต	12.50
จอมเทียนบีชนาราไดซ์	42.00
โตโคตันคอนโดมิเนียม	6.25
เมโทรจอมเทียน	30.00
รวม	295.75

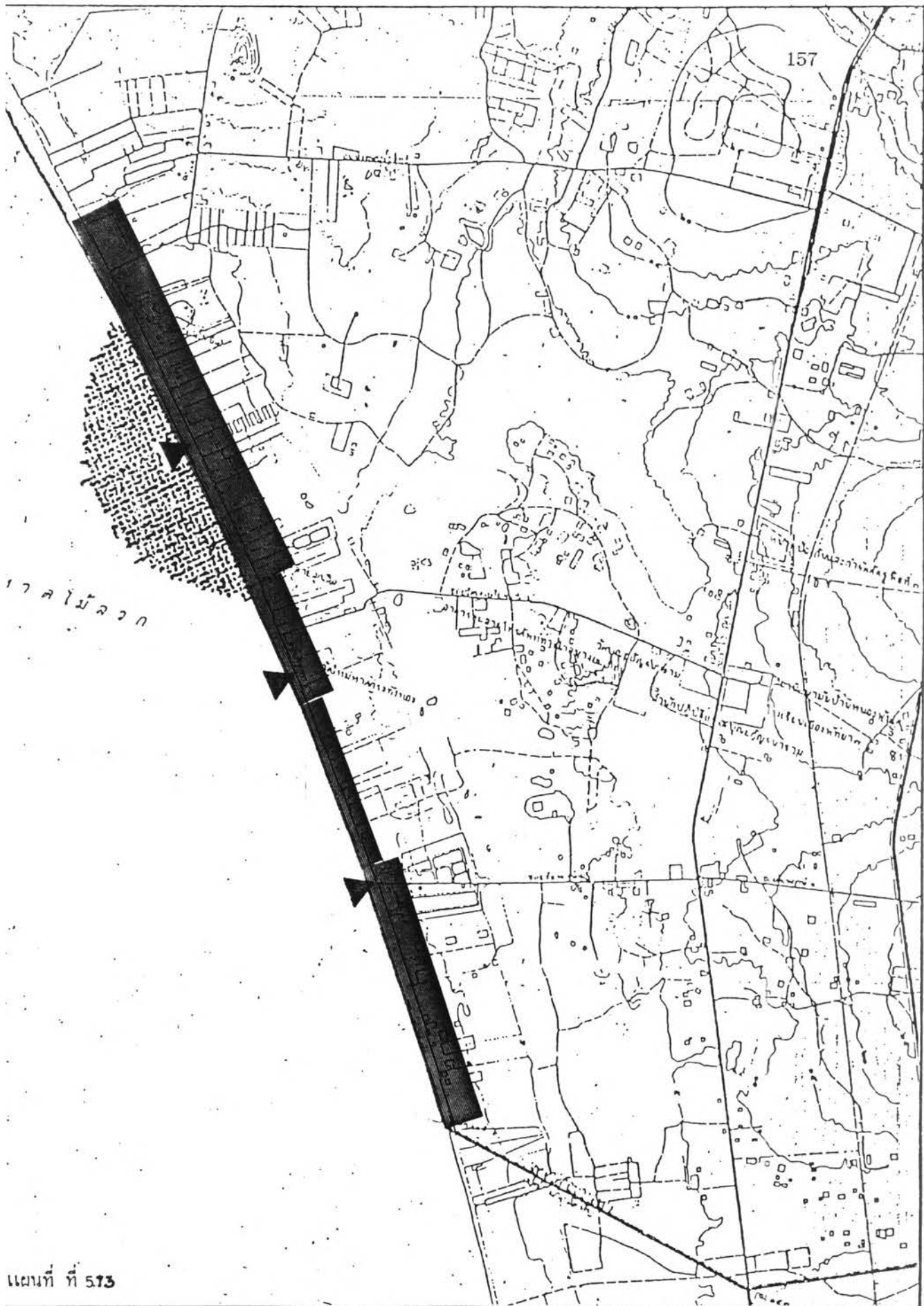
เมื่ออาคารมีความหนาแน่นมากขึ้น ระบบกำจัดน้ำเสียจึงเป็นสิ่งสำคัญ ที่ควรจัดทำขึ้น จากการศึกษาขีดความสามารถในการรองรับการไหล การท่องเที่ยวของแหล่งท่องเที่ยวเกาะสมุยโดยสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทยนั้น ได้กำหนดแนวทางเบื้องต้นไว้ว่า ภายใต้อาคารระบายน้ำและสิ่งปฏิกูล โดยผ่านชั้นทรายตามธรรมชาติ ของแหล่งท่องเที่ยวชายหาดหนึ่ง ไม่ควรมีปริมาณผู้คนเกิน 6,000 คน ต่อพื้นที่อ่าวเปิดโดยทั่วไป ถ้าเกินกว่านี้ควรจัดระบบบำบัดน้ำทิ้งรวมขึ้น

พื้นที่ชายหาด

หมายถึง บริเวณหาดทรายจากแนวเขตถนนจนถึงระดับน้ำทะเล มีกิจกรรมชายหาดที่เกิดขึ้น คือ การเดินเล่น อาบแดด นึกผ่อน ชม ทิวทัศน์ ซึ่งจะใช้พื้นที่ตั้งแต่ระดับน้ำทะเลขึ้นมาจนถึงแนวต้นไม้ มีการให้บริการเตียงผ้าใบ ชุมนดอกเห็ด ตลอดจนบริการอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ เช่น ห่วงยาง เรือสกูตเตอร์ และวินเซิร์ฟในบริเวณชายหาด โดยอยู่ภายใต้ การควบคุมเรื่องความสะอาด และความเป็นระเบียบของเทศบาลเมือง พัทยา ถัดจากแนวต้นไม้ขึ้นมาถึงริมแนวถนนในปัจจุบัน ใช้เป็นที่จอดรถ ของนักท่องเที่ยวที่นำรถส่วนตัวมาเอง และรวมถึงรถที่ให้บริการด้าน อาหารและเครื่องดื่มที่เคลื่อนที่ไปตลอดแนวชายหาด ส่วนร้านค้าที่ให้




บริการอาหารและเครื่องดื่ม, ตลอดจนการให้บริการด้านสุขา น้ำอาบ และเครื่องใช้ต่าง ๆ จะอยู่เลียบถนนด้านหนึ่งให้บริการตลอดแนว โดยมีลักษณะเป็นทั้งอาคารพาณิชย์ถาวร และอาคารชั่วคราว (หลังคามุงจาก หรือสังกะสี ซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างที่ไม่ถาวร)

ลักษณะทางกายภาพที่สำคัญของชายหาดนาจอมเทียน คือมีความยาวหาดที่ติดต่อกันประมาณ 6 กิโลเมตร โดยมีลักษณะความกว้างของหาด ความลาดชันที่แตกต่างกัน ส่วนขนาดของเม็ดทรายบริเวณนี้ไม่หยาบจนเกินไป และยังคงมีความสะอาดอยู่มาก ดังนั้น ลักษณะกิจกรรมการพักผ่อนบริเวณชายหาดจึงไม่เกิดปัญหาในด้านคุณภาพของชายหาด แต่จะพบปัญหาในด้านการทำลายสภาพคุณภาพของชายหาด อันเนื่องมาจากการจอดรถ การให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งจะก่อให้เกิดความไม่สะอาด และทำลายลักษณะธรรมชาติของหาดที่สวยงาม ส่วนด้านความหนาแน่นของนักท่องเที่ยวบริเวณชายหาด ยังไม่ก่อให้เกิดปัญหาเนื่องจากชายหาดยาวมีพื้นที่มาก และจากการศึกษาขีดความสามารถในการรองรับการพัฒนากองท่องเที่ยว โดย สวท. ของเกาะสมุย พบว่าความเหมาะสมในการรองรับความหนาแน่นของนักท่องเที่ยวต่อพื้นที่ชายหาดที่เป็นขีดความพอใจสูงสุดคือ 132 คน : ไร่ หรือค่ากลางคือ 90 คน : ไร่ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับการคำนวณจาก มาตรฐาน ดังในตาราง 5.2 ความต้องการนี้ จัดอยู่ในประเภทที่พักแบบรีสอร์ทท (Resortmedium standard) คือ 15 ตร.ม. / คน หรือ 106.67 คน/ไร่



แผนที่ ที่ 573

แสดง ความกว้างชายหาด

-  40 เมตร
-  30 เมตร
-  20 เมตร

 จุดจองเรือสกุเตอร์

 บริเวณกีฬาทางน้ำ



๐ 100 500 1000 ม.

ที่มา

การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน

โดย นายเล่นพงษ์ เจริญพิชัย

ตารางที่ 5.2 การประมาณความหนาแน่นของนักท่องเที่ยวบนหาดทราย ประเมินจาก ขนาดพื้นที่
ใช้สอยต่อคน

ขนาดการใช้ประโยชน์ ตร.ม./คน	ความหนาแน่น คน/ไร่	หมายเหตุ
3	533.33	Over-density (Rimini)
4	400.00	นักท่องเที่ยวบนถนนทางแคบออกทั้งสองข้าง
5	320.00	Public beach near town
8	200.00	Public beach (average)
10	160.00	Resort (low standard)
15	106.67	Resort (medium standard)
		Public beach (high standard)
20	80.00	Resort (comfort)
30	53.33	Resort (de luxe)

ที่มา : Usal standards for beach capacity (facilities) not included;
Fred Lawson and Maxvel Band-Bovy
Tourism and Recreation Development : a hand back of physical
Planning, Boston, 1977, p. 74.

สรุป การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาโครงการ จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินสำหรับอาคารพัก
อาศัยที่เป็นอาคารบ้านพักตากอากาศ ทั้งส่วนตัวและให้เช่า 13.65 % ของพื้นที่โครงการ ได้เพิ่ม
จำนวนและรูปแบบขึ้นเพื่อสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว ซึ่งจากสถานการณ์เจริญเติบโตของ
อาคารพักอาศัยเหล่านี้ กำลังเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้น คือ เกิดอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงมาก
โดยจากการสำรวจมีพื้นที่ถึง 24 % ของพื้นที่โครงการ (หากโครงการสำเร็จ ภายในปี 2533)
ดังนั้น รูปแบบการใช้ที่ดินเดิมที่มีความหนาแน่นของนักท่องเที่ยวน้อย ลักษณะอาคารที่เป็นบ้านพักสูง
ไม่เกิน 2 ชั้น สภาพความเงียบสงบของชายหาด ตลอดจนสภาพมลภาวะต่าง ๆ ย่อมเกิดการ

เปลี่ยนแปลงไปจากนโยบายที่ได้กำหนดให้บริเวณหาดนาจอมเทียนเป็นที่พักผ่อนอย่างสงบเงียบ ซึ่งจากศักยภาพของพื้นที่ว่างที่เหลือนั้นส่งเสริมให้เกิดการเป็น Dynamic function อันจะเปลี่ยนไปตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม ได้ตลอดเวลา

ส่วนราคาที่ดินสำหรับบริเวณนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณเมืองพัทยาซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่ามาก ยกเว้นเฉพาะบริเวณติดถนนเลียบริมหาด ซึ่งมีราคาใกล้เคียงกับบริเวณเมืองพัทยา โดยราคาที่ดินโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ปี 2530 ได้กำหนดราคาที่ดินไว้สูงสุดประมาณ 15,500 บาทต่อตารางวา คือบริเวณติดถนนเลียบริมหาดตอนต้น ส่วนบริเวณอื่น ๆ เฉลี่ยประมาณ 5,000-10,000 บาทต่อตารางวา ดูแผนที่ที่ 5.11 ส่วนที่ต่ำที่สุดคือบริเวณท้องนาซึ่งอยู่กลางพื้นที่ระหว่างชายหาดและถนนสุขุมวิท และเนื่องจากราคาที่ดินบริเวณหาดนาจอมเทียนยังต่ำกว่าบริเวณเมืองหลักมากโดยเฉลี่ย ดังนั้น จึงมีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรเกิดขึ้น อันเป็นเหตุการณ์หนึ่งที่ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินเกิดการเปลี่ยนแปลง

3) ลักษณะอาคารในปัจจุบัน

3.1) อาคารพักอาศัย ซึ่งอาคารประเภทนี้ยังสามารถแยกประเภทออกได้ดังนี้ คือ

- อาคารพักอาศัยส่วนตัว ซึ่งจะมีลักษณะเป็นบ้านพักตากอากาศ พื้นที่อาคารและความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยน้อย โดยทั่วไปจะเป็นอาคาร 2 ชั้น มีบริเวณพื้นที่มาก
- อาคารพักอาศัยให้เช่าหรือบังกาโล มีลักษณะคล้ายกับบ้านพักตากอากาศส่วนตัว แต่จะมีจำนวนผู้อยู่อาศัยและเนื้อที่อาคารมากกว่า แต่มีปริมาณที่ว่างน้อยกว่า เฉลี่ยแล้วจะมีความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยน้อย แต่ก็ยังมากกว่าอาคารพักอาศัยส่วนตัว
- อาคารเรือนแถวให้เช่า หรือโรงแรม จะมีลักษณะเป็นเรือนแถวแบ่งเป็นห้องพัก และส่วนบริการต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร ที่จอดรถ และบริการอื่น ๆ ที่จำเป็นกับการพักอาศัย โดยทั่วไปจะมีความสูงประมาณ 2-3 ชั้น เป็นรูปแบบของอาคารพาณิชย์ที่ได้รับการออกแบบทางสถาปัตยกรรม และการใช้สอยที่ให้ความสะดวกสบาย ดังนั้น อาคารประเภทนี้จึงมีจำนวนผู้อยู่อาศัยมาก แต่ก็ยังมีบริเวณเพื่อรองรับกิจกรรมในการพักผ่อนตามความจำเป็น ซึ่งจัดได้ว่าอยู่ในประเภทอาคารที่มีความหนาแน่นปานกลาง

- อาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม มีลักษณะเป็นที่พักอาศัยที่มีจำนวนพื้นที่ในการพักอาศัยใกล้เคียง กับอาคารพักอาศัยส่วนตัว แต่มีจำนวนมากเป็นชุด ๆ ซ้อนกันในทางตั้ง คือมีจำนวนชั้นมาก และจะมีพื้นที่สำหรับให้บริการในการอยู่อาศัยเช่นเดียวกับโรงแรม ดังนั้น จึงมีจำนวนผู้พักอาศัยมาก จึงเป็นที่อยู่อาศัยประเภทความหนาแน่นมากเช่นเดียวกับโรงแรมใหญ่

3.2) อาคารพาณิชย์พักอาศัย เป็นอาคารเรือนแถวที่เกิดขึ้นเนื่องจากการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้น จะเกิดขึ้นบริเวณริมถนนและใกล้กับแหล่งที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น โดยอาคารประเภทนี้จะมีความสูงประมาณ 2-4 ชั้น ซึ่งชั้นบนจะใช้เป็นที่พักอาศัยและประกอบการค้าในส่วนชั้นล่าง คาดประเภทนี้จะไม่เป็นที่บริเวณรอบอาคาร และจะมีจำนวนอาคารมากหลังติดกัน มีลักษณะของการใช้งานมากเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยว และชุมชนพักอาศัยอาคารประเภทนี้จึงจัดอยู่ในประเภทความหนาแน่น

3.3) อาคารสำหรับธุรกิจการพาณิชย์และสำนักงาน อาคารประเภทนี้โดยส่วนใหญ่ เป็นอาคารเรือนแถวที่เปลี่ยนสภาพการใช้งาน จากส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัยมาเป็นสำนักงานหรือธุรกิจการพาณิชย์ สำหรับรูปแบบอาคารที่เป็นสำนักงานโดยเฉพาะก็มีบ้าง แต่ก็ยังคงสภาพของเรือนแถวอยู่ เนื่องจากจำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ริมถนนหรือใกล้ชุมชนซึ่งมีราคาที่ดินค่อนข้างสูง จึงทำให้มีการใช้พื้นที่อาคารให้มากที่สุด ดังนั้น อาคารประเภทนี้จึงจัดอยู่ในประเภทความหนาแน่นมาก

3.4) อาคารทางสถาบัน ซึ่งเป็นอาคารที่ทำการของรัฐ หรือหน่วยงานเพื่อสาธารณชน การศาสนา และเพื่อการใช้งานของส่วนรวม อาคารประเภทนี้จะมีเนื้อที่บริเวณกว้างขวาง เพื่อกิจกรรมของสาธารณชน โดยตำแหน่งจะกระจายอยู่ทั่วไป ดังนั้นอาคารประเภทนี้จึงจัดอยู่ในประเภทความหนาแน่นน้อย

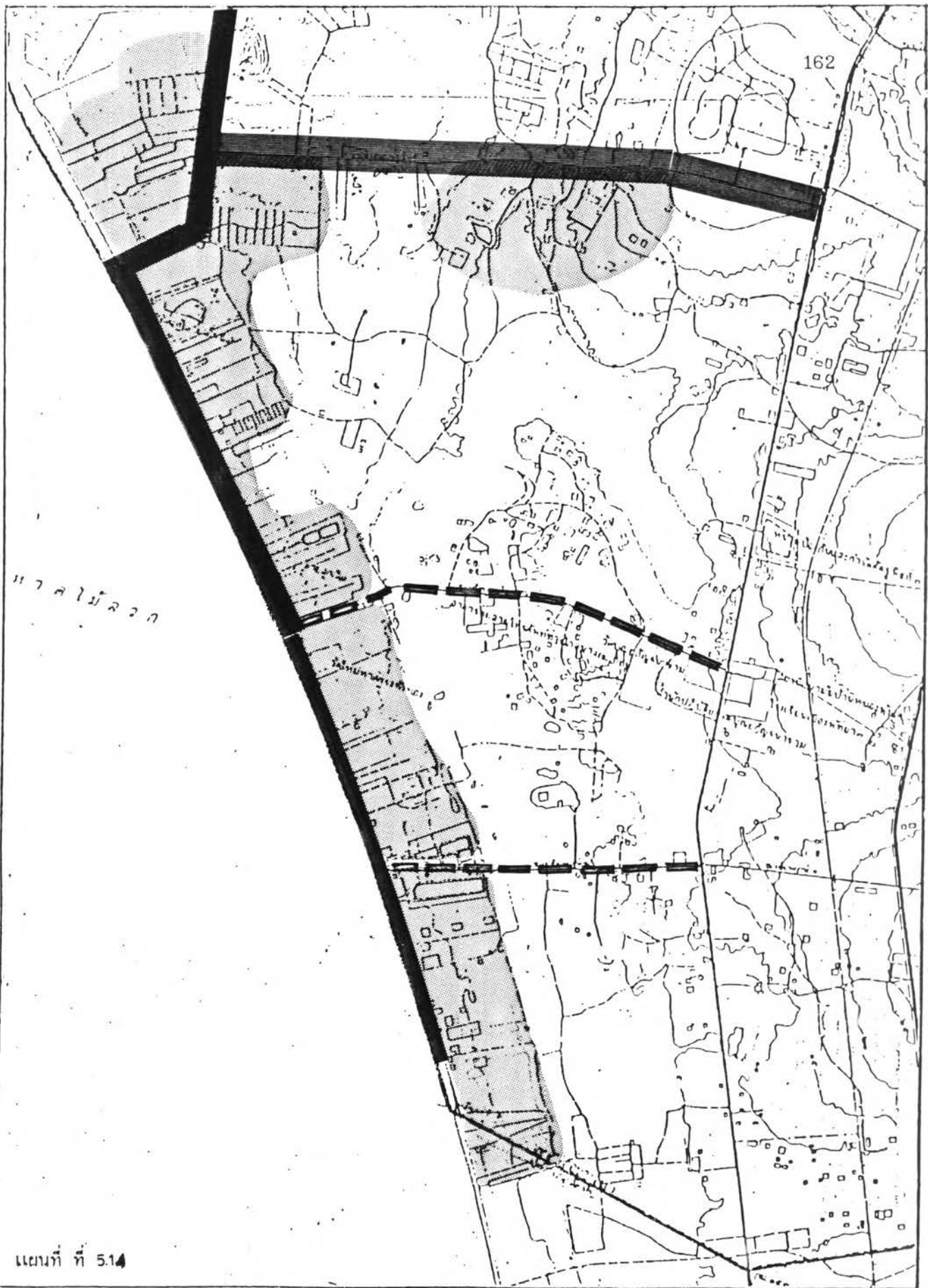
4) ระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ โดยปกติแล้ว พื้นที่บริเวณลาดนาจอมเทียนนี้ยังมีได้มีการพัฒนาระยะสาธารณูปโภคอย่างสมบูรณ์เต็มบริเวณพื้นที่ จะมีก็เฉพาะบริเวณถนนเลียบหาดซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านพักตากอากาศ บังกาโล และโรงแรม ซึ่งยังมีจำนวนไม่หนาแน่นนัก ดังนั้น การให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภทจะมีลักษณะดังนี้

ระบบประปา ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่สำคัญมากสำหรับเมืองท่องเที่ยวชายทะเล การให้บริการน้ำประปาของพื้นที่นาจอมเทียนปัจจุบัน จะมีท่อปุนขนาด A/C 300

มิลลิเมตร จากถนนสุขุมวิทเข้ามาตามถนนเทพประสิทธิ์ แล้วมาถึงถนนเทพพระยา จึงลดขนาดท่อลงเหลือ A/C 200 มิลลิเมตร เลียบถนนริมหาดมาถึงปากซอยถนนวัดบุญย์ จึงลดขนาดลงอีกเหลือ A/C 150 มิลลิเมตร เลียบถนนริมหาดไปจนสุดเขตเมืองที่หลักเขตที่ 5 และแยกเข้าถนนชัยพฤกษ์ กับถนนวัดบุญย์ในขนาดเดียวกัน ดูแผนที่ที่ 5.14 การให้บริการน้ำประปาบริเวณพื้นที่หาดนาจอมเทียน ยังมีจำนวนผู้ใช้ น้ำไม่มากเท่าไรนัก จะมีมากก็แต่บริเวณถนนเลียบหาด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรม บังกาโล และห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งเกาะกลุ่มกันอยู่มากบริเวณตั้งแต่หาดแดงตาลถึงปากซอยวัดบุญย์ ปัญหาเรื่องการขาดแคลนน้ำประปาในขณะนี้ของบริเวณหาดนาจอมเทียนยังไม่เกิดขึ้น จะมีก็แต่เพียงกำลังแรงของน้ำจะลดลงในช่วงฤดูท่องเที่ยว เนื่องจากมีปริมาณการใช้มากและพร้อมกันของนักท่องเที่ยว สำหรับในอนาคต การประปาได้เตรียมให้บริการน้ำสำหรับพื้นที่หาดนาจอมเทียน และบางสเหว โดยเฉพาะคือจากแหล่งเก็บน้ำห้วยชากนอก ซึ่งจะก่อสร้างขึ้นในปี 2532 โดยกรมชลประทานมีค่าความจุ 7.8 ล้านลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของชุมชนและห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวที่กำลังเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน

ระบบกำจัดน้ำเสีย ในบริเวณพื้นที่หาดนาจอมเทียน มิได้มีระบบกำจัดน้ำเสียหรือระบายน้ำใด ๆ ทั้งสิ้น รวมถึงการระบายน้ำฝน สภาพทั่วไปขณะนี้ปล่อยให้ไปตามธรรมชาติ โดยปกติระบบระบายน้ำใช้จากอาคารบ้านเรือนและโรงแรมมิได้ต่อเข้ากับระบบระบายน้ำฝนของสาธารณะเพราะมิได้จัดทำไว้ ระบบกำจัดอุจจาระทั่วไปเป็นแบบระบบ individual septic tank ดังนั้นในปัจจุบันที่เป็นอยู่ น้ำเสียต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากอาคารประเภทต่าง ๆ นั้นได้ปล่อยให้ซึมไปในพื้นที่เอง อาศัยพื้นที่ที่เป็นดินปนทรายดูดซับน้ำและระเหยไปตามธรรมชาติ ส่วนอาคารที่มีขนาดใหญ่เกิน 2,000 ตารางเมตร ทางเทศบาลกำหนดให้มีระบบกำจัดน้ำเสียในอาคารเอง และน้ำเสียจากอาคารใหญ่ให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นตามแต่เจ้าของอาคารจะใช้ ส่วนที่เหลือก็ปล่อยให้พื้นที่ดูดซึมไปเอง ดังนั้นจึงมีบางพื้นที่เกิดการขังเน่าเหม็นของน้ำโสโครก ในกรณีพื้นที่นั้น ๆ ไม่สามารถดูดซับน้ำได้อีก ซึ่งเป็นผลทำให้สภาพแวดล้อมบริเวณนั้นเสียไป แนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงควรคำนึงถึงระบบกำจัดน้ำเสีย (treatment plant) โดยจะต้องนำเอามาใช้เพื่อการรักษาสภาพแวดล้อม และอนุรักษ์สภาพพื้นที่บริเวณริมหาดตลอดจนสภาพของน้ำทะเล และให้บริการแก่ชุมชนอาศัย และห้องพักของนักท่องเที่ยวที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดูแผนที่ที่ 5.15

ระบบกำจัดขยะ โดยทั่วไปจะมีรถขยะของทางราชการมารับไปกำจัด จึงไม่ก่อให้เกิดปัญหา จะมีก็แต่บริเวณชายหาดอันเกิดจากความมั่งง่ายของนักท่องเที่ยว ทั้ง ๆ ที่ทางเทศบาลได้จัดที่ทิ้งขยะไว้เป็นจุด ๆ และยังมีพนักงานคอยทำความสะอาดตลอดทั้งวัน และมาตรการให้ผู้นำการดำบริเวณชายหาดดูแลความสะอาดด้วย



มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์

แผนที่ ที่ 5.14

แสดง การให้บริการประปา

ท่อเมนประปาปัจจุบัน

- ท่อ A/C Ø 300 มม.
- ท่อ A/C Ø 200 มม.
- ท่อ A/C Ø 150 มม.

โครงการท่อเมนในอนาคต

ท่อ A/C Ø 150 มม.

พื้นที่ให้บริการปัจจุบัน



0 100 500 1000 ม.



หาลไม่ลวก

แผนที่ ที่ 5.15

แสดง แนวทางและพื้นที่รับน้ำธรรมชาติ

- ←●— แนวทางการระบายน้ำปัจจุบัน
- ←- - - แนวทางไหลของน้ำตามธรรมชาติ

 บริเวณน้ำท่วมซ้ำ



0 100 500 1000 ม.

ที่มา

การศึกษาการจลนกำลังเฉพาะบริเวณหาดนางจอมเทียน

โดย นายเด่นพงศ์ เจริญภักดิ์

ระบบไฟฟ้าและโทรทัศน์ ในด้านการให้บริการไม่มีปัญหาอะไร แต่มีข้อพิจารณาถึงจำนวนดวงไฟและจำนวนโทรทัศน์สาธารณะ ยังไม่เพียงพอบริเวณถนนเลียบริมหาด ส่วนระบบการเดินสายไฟในลักษณะโยงพาดสายตามเสาในบางพื้นที่ อาจพิจารณาให้ใช้ระบบฝังใต้ดินทั้งบริเวณเพื่อลดปัญหาความเสียหายจากไฟฟ้าช็อต เพลิงไหม้ และสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม รกรุงรัง โดยเฉพาะบริเวณชายหาด

5) ระบบสาธารณูปการ สำหรับบริเวณหาดนาจอมเทียนนั้น เป็นพื้นที่ชุมชน ยังไม่มีความหนาแน่น โดยเฉพาะบริเวณกลางพื้นที่ระหว่างถนน จะมีบ้านพักอาศัยของประชาชน ในท้องถิ่น ซึ่งมีอาชีพเกษตรกรรมอยู่บริเวณกลางถนนวัดบุญย์ทั้งทางด้านซ้ายและด้านขวา อยู่เพียงเบาบาง ส่วนบริเวณริมหาดส่วนใหญ่จะเป็นบ้านพักให้เช่าและโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยว ดังนั้น กิจกรรมสำหรับชุมชนพักอาศัยจึงไม่มีมากนัก การให้บริการทางด้านสาธารณูปการจึงยังไม่มี ความจำเป็นเพียงพอ ดังนั้น ประชาชนส่วนใหญ่จึงไปใช้บริการด้านสาธารณูปการที่บริเวณตลาดนาเกลือ และบริเวณศูนย์กลางเมืองพัทยา ซึ่งมีระยะทางห่างไปไม่เกิน 10 กิโลเมตร

5.1.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม

1) สภาพทั่วไป

บริเวณศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียน เดิมเป็นพื้นที่เกษตร และการประมง แต่ต่อมาเกิดการพัฒนาด้านที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวขึ้นอย่างรวดเร็ว กอปรกับผลผลิตทางด้านการเกษตรและประมงลดน้อยลง เมื่อเทียบกับการใช้พื้นที่สำหรับให้บริการด้านที่พักอาศัยแก่นักท่องเที่ยว ดังนั้น สภาพเศรษฐกิจของบริเวณหาดนาจอมเทียนจึงเปลี่ยนแปลงจากการเกษตรและประมงมาเป็นธุรกิจการค้า และการให้บริการด้านการท่องเที่ยว โดยเฉพาะบริเวณถนนเลียบริมหาดตลอดแนว มีกิจกรรมเด่นเชิงเศรษฐกิจอยู่อาศัย การให้บริการต่าง ๆ สำหรับนักท่องเที่ยวที่มานักผ่อนและเล่นน้ำชายหาด เช่น การให้บริการอาหารเครื่องดื่ม การให้บริการห้องน้ำและสุชา ตลอดจนการให้เช่าเตียงผ้าใบและซุ้มดอกเห็ดบริเวณชายหาด รวมไปถึงการให้เช่าอุปกรณ์กีฬาทางน้ำต่าง ๆ เช่น วินเซิร์ฟ เรือสกุตเตอร์ ห่วงยาง และเรือชูชีพ กิจกรรมการให้บริการเช่นนี้จะหนาแน่นอยู่บริเวณต้นหาดนาจอมเทียน ส่วนบริเวณตรงตาลจนถึงจุดตัดบริเวณถนนวัดบุญย์สำหรับพื้นที่ชายหาดโดยทั่วไปจะเป็นการให้บริการเช่าเตียงผ้าใบ และซุ้มดอกเห็ด ตลอดจนการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งเป็นร้านที่ปลูกสร้างทั้งแบบถาวรและไม่ถาวร เลียบถนนริมหาดตลอดแนว

โดยสรุปแล้ว ระบบเศรษฐกิจหลักของพื้นที่คือการให้บริการการท่องเที่ยว ซึ่งอยู่ในรูปแบบที่เป็นทางการ คือ การให้บริการด้านที่พักอาศัยแก่นักท่องเที่ยว ส่วนรูปแบบที่ไม่เป็นทางการ คือ การให้บริการอาหารเครื่องดื่ม สุขา และให้เช่าอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ ตลอดจนเตียงผ้าใบและชุดดอกเห็ดบริเวณชายหาด ส่วนด้านการเกษตรและการประมงนั้น ได้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่า กอปรกับมีนักลงทุนของนักค้าที่ดินได้กว้านซื้อที่เพื่อเก็งกำไร ดังนั้นจึงเกิดการค้าขายที่ดินขึ้น ซึ่งเป็นระบบเศรษฐกิจที่มีการแข่งขันเกิดขึ้นใหม่

2) ประชากรและนักท่องเที่ยว

สภาพปัจจุบัน สำหรับประชากรในเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณนาจอมเทียน เขตที่ 19 เขตที่ 20 เขตที่ 21 และเขตที่ 23 มีประชากรตามทะเบียนอยู่ 2,786, 636, 641 และ 170 คน ซึ่งรวมแล้วประมาณ 4,233 คน หรือประมาณ 1 ใน 16 ของประชากรเมืองพัทยา ที่เป็นเช่นนั้นเนื่องมาจากพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียนเดิม เป็นพื้นที่เกษตรเสียส่วนใหญ่ และในปัจจุบันเพิ่งจะกำลังเกิดการพัฒนา

ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวสามารถพิจารณาได้จากจำนวนของห้องพักที่มีอยู่ในปัจจุบัน 1,050 ห้อง (จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย) ซึ่งมีอัตราส่วนห้องพักต่อเมืองพัทยาทั้งหมด = 1 : 13.6

สภาพในอดีต จากการคาดการณ์จำนวนประชากรและนักท่องเที่ยว ในปี 2544 (2545 ของสำนักผังเมือง) สามารถคาดการณ์จำนวนประชากร และจำนวนนักท่องเที่ยวรวมทั้งห้องพักที่ให้บริการ โดยให้จำนวนประชากร และพื้นที่ของศูนย์กลางรองหาดนาจอมเทียน ที่กำหนดในผังเมืองรวมเมืองพัทยาจากสำนักผังเมือง มีรายละเอียดดังนี้ (ภาคผนวก)

ปี	ประชากรคาดการณ์	นักท่องเที่ยว	จำนวนห้องพัก
2544	32,100	600,270	5,650
2539	26,900	468,060	4,620
2534	21,800	337,900	3,340

5.1.3 สภาพแวดล้อมบริเวณหาดนาจอมเทียน

จากการพัฒนาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมืองพัทยา ทำให้เมืองเกิดการขยายตัวในด้านการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย ทั้งของประชาชนและนักท่องเที่ยวอย่างรวดเร็ว กอปรกับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก ซึ่งแผนพัฒนาได้กำหนดให้เมืองพัทยาเป็นศูนย์รองรับการเจริญเติบโตในด้านที่พักอาศัยและธุรกิจการพาณิชย์ จึงส่งเสริมให้เมืองพัทยายขยายตัวอย่างรวดเร็วมาก และในขณะที่บริเวณศูนย์กลางเมืองพัทยาโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ริมชายหาดอ่าวพัทยา ได้มีการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่นและเต็มพื้นที่แล้ว ดังนั้น การขยายตัวของที่พักอาศัยประเภทธุรกิจโรงแรม หรือที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง จึงได้ขยายตัวมายังพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน ซึ่งยังพอจะมีพื้นที่ว่างอยู่ ฉะนั้นในขณะที่จำนวนและประเภทของอาคารที่พักดังกล่าวกำลังขยายตัวและเกิดขึ้นในลักษณะเช่นเดียวกับบริเวณถนนเลียบริมชายหาดอ่าวพัทยา ซึ่งเป็นการเจริญเติบโตแบบ Ribbon Development อันก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ แก่เมืองพัทยา ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว นับยังเป็นตัวการสำคัญที่ทำให้สภาพแวดล้อมมีคุณภาพต่ำลง ดังนั้น จากสภาพแวดล้อมของพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียนขณะนี้ เราจะมองเห็นถึงปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนในนั้นที่โดยสามารถจำแนกพิจารณาได้ดังนี้

1) มลภาวะของน้ำเสียและการระบายน้ำ

เนื่องจากบริเวณหาดนาจอมเทียนยังมิได้มีการจัดทำระบบกำจัดและระบบน้ำสำหรับชุมชนทั้งการระบายน้ำจากธรรมชาติ ในขณะที่ปัจจุบันมีการขยายตัวด้านที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยวบริเวณริมชายหาดอย่างมาก ดังนั้นน้ำเสียต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากอาคารต่าง ๆ ในพื้นที่จึงถูกจำกัดด้วยลักษณะทางธรรมชาติ คือ ปล่อยให้พื้นที่ดูดซับน้ำและระบายไปเองตามธรรมชาติ ซึ่งมีปริมาณมากเกินการกำจัดโดยการซึมของพื้นที่ จึงทำให้เกิดการขังของน้ำเสียต่าง ๆ บริเวณรอบ ๆ พื้นที่หลังอาคารริมชายหาดตลอดแนวหาด และเมื่อเกิดฝนตก น้ำฝนที่ไม่สามารถระบายลงสู่ทะเลได้ เนื่องจากถนนเลียบริมหาดกั้นเอาไว้ จึงทำให้น้ำฝนไปรวมกับน้ำเสียที่เกิดจากอาคารขังเป็นแอ่งน้ำบริเวณพื้นที่การเกษตรทั่วไป (ซึ่งปัจจุบันพื้นที่การเกษตรมิได้มีการใช้ประโยชน์แล้ว เนื่องจากเจ้าของที่ดินได้มีการเปลี่ยนการครอบครองแล้ว)

สรุป สภาพปัจจุบันนี้ได้เกิดภาวะน้ำเสียขังรวมกับน้ำฝนโดยธรรมชาติทั่วบริเวณพื้นที่หาดนาจอมเทียนเป็นแห่ง ๆ ซึ่งในอนาคตปัญหาน้ำจะรุนแรงมากขึ้นเป็นทวีคูณ แนวทางการแก้ไขปัญหาก็ควรจัดทำระบบกำจัดน้ำเสีย (Treatment Plant) ขึ้น เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและอนุรักษ์พื้นที่ให้มีความค่าต่อไป

2) ภาวะการทำลายสภาพแวดล้อมโดยอาคารสูง

ในปัจจุบัน กำลังจะมีการก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทอาคารสูงเกิดขึ้นบริเวณริมหาดนาจอมเทียนเป็นจำนวนมาก และขณะเดียวกันอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวจึงเกิดขึ้นเพื่อรองรับการให้บริการ ดังนั้น สภาพพื้นที่เดิมที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และอาคารพักผ่อนชายทะเล ที่มีจำนวนและความหนาแน่นน้อยจึงเปลี่ยนสภาพไป บริเวณถนนเลียบริมชายหาดจากเดิมที่มีต้นตาลและมะพร้าว ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ชายหาดแถบนี้ ได้ถูกทำลายเพื่อสร้างอาคารที่มีความสูงแทน สภาพความเงียบสงบของพื้นที่ถูกรบกวนด้วยบุคคลและกิจกรรมที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น ลักษณะเดิมของบริเวณชายหาดนาจอมเทียนที่เงียบสงบ และมีสภาพของธรรมชาติกำลังเปลี่ยนไปในแนวทางเดียวกับบริเวณอ่าวพัทยา ด้วยการก่อสร้างของอาคารพาณิชย์ (ถึงแม้จะมีข้อห้ามปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ริมหาดนาจอมเทียน แต่ก็มักจะหลีกเลี่ยง) และอาคารที่นักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมาก ซึ่งอาคารประเภทนี้มีผลกระทบต่ออาคารและพื้นที่ข้างเคียงในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- ทศนิยมภาพถูกบดบัง visual สำหรับพื้นที่ที่อยู่ด้านหลัง อาคารสูงไม่สามารถมองเห็นทะเลได้
- ลมและแสงแดด orientation ที่ถูกบดบังและเปลี่ยนทิศทางจากสภาพธรรมชาติเดิม
- ของเสียและเสียงรบกวน nuisance ที่เกิดขึ้นกับอาคารสูงที่มีจำนวนผู้ใช้มาก
- ทำลายคุณค่าของพื้นที่ด้านหลังหรือรอบข้าง (Loss Area) ซึ่งไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ เนื่องจากการถูกรบกวน

3) ปัญหาทางด้านการจราจร

ในปัจจุบันสภาพถนนในพื้นที่หาดนาจอมเทียนมีเพียงถนนวัดบุญย์ ถนนชัยนฤกษ์ และถนนเทพพระยาที่เลียบริมหาด เป็นเพียงถนนลาดยางกว้างประมาณ 7 เมตร และมีสภาพชำรุด ดังนั้น เมื่อถึงฤดูการท่องเที่ยว ขนาดของถนนจึงไม่กว้างพอที่จะให้ความสะดวกแก่รถยนต์ อีกทั้งการขาดแคลนที่จอดรถ ซึ่งขณะนี้ที่จอดรถสองแถวจะอาศัยพื้นที่บริเวณหัวโค้งหาดตงตาลเป็นที่จอดรถ ทำให้ขาดความเป็นระเบียบ และปัจจุบันบริเวณชายหาดมีการก่อสร้างอาคารขึ้นมาก ประเภทของรถบรรทุก จึงก่อให้เกิดอันตรายแก่นักท่องเที่ยวได้ ส่วนทางเดินเท้าของนักท่องเที่ยวยังมิได้มีการจัดทำไว้ จึงทำให้ต้องใช้ผิวการจราจรเป็นทางเดิน ซึ่งก่อให้เกิดอันตรายและความไม่คล่องตัวของรถยนต์ ดังนั้นแนวทางในการแก้ปัญหาจึงควรจัดระบบการจราจร โดยแยกประเภทการใช้ถนนตามกิจกรรมบนพื้นที่ ทิศทางการเดินรถ ป้ายสัญญาณต่าง ๆ ตลอดจนการ

ออกแบบจัดทางเดินเท้า และภูมิสถาปัตย์ตามแนวถนนต่าง ๆ ด้วย

4) ภาวะการรุนแรงของราคาที่ดิน

สภาพราคาที่ดินของพื้นที่ขณะที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นกว่าในอดีตมากมาย มีการเปลี่ยนเจ้าของและราคาในเวลาอันรวดเร็ว ดังนั้นพื้นที่เดิมที่เป็นที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม จึงไม่คุ้มค่าทำให้เกิดการขายเพื่อเปลี่ยนเป็นพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม ดังนั้นจึงเป็นผลทำให้สภาพธรรมชาติของพื้นที่เดิมซึ่งสงบเงียบน่าพักผ่อนอยู่อาศัยต้องเปลี่ยนไป อันเป็นการทำลายเอกลักษณ์ที่มีคุณค่าของพื้นที่บริเวณหาดนาจอมเทียน ซึ่งเป็นลักษณะแหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนธรรมชาติชายทะเล ให้กลายมาเป็นลักษณะของชุมชนเมือง

5.2 การวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของอาคารบริเวณพื้นที่ในโครงการ

แนวโน้มการขยายตัวของอาคารบริเวณพื้นที่โครงการ มีความเป็นไปได้อย่างสูงและรวดเร็วมาก ทั้งนี้ เนื่องจากลักษณะสภาพทางเศรษฐกิจ และนโยบายที่จะให้บริเวณหาดนาจอมเทียนเป็นศูนย์กลางที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย จากเมืองพัทยา และในขณะที่บริเวณหาดนาจอมเทียนยังมีที่ว่างอยู่อีกมาก อีกทั้งยังมีลักษณะปัจจัยต่าง ๆ ที่จะชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มของการขยายตัวโดยพิจารณาจากทาง

5.2.1 การขยายตัวพิจารณาจากลักษณะทางด้านกายภาพ

จากการศึกษาถึงสภาพปัจจุบันของพื้นที่ สามารถชี้ให้เห็นถึงจุดเด่นต่าง ๆ ที่สำคัญของพื้นที่ตั้งแต่ คุณสมบัติของน้ำทะเล และชายฝั่งที่สะอาด ตลอดจนหาดทรายที่กว้างและยาวต่อเนื่องกัน อันเป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวต้องการมากที่สุด อีกทั้งความสงบตามธรรมชาติของพื้นที่ ซึ่งเป็นสิ่งที่ช่วยส่งเสริมพื้นที่ให้น่าสนใจมากขึ้น และในขณะเดียวกัน บริเวณหาดนาจอมเทียนยังมีที่ว่างอีกมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและการประมงเดิม ดังนั้น บริเวณพื้นที่ติดชายหาดจึงมีแนวโน้มการขยายตัวสูง

5.2.2 การขยายตัวพิจารณาจากเส้นทางของถนน และการใช้บริการ

สำหรับเส้นทางของถนนที่นำเข้าสู่พื้นที่มีได้ถึง 4 เส้นทาง แต่อย่างไรก็ดี บริเวณดังกล่าวเป็นจุดที่อยู่ใกล้เมืองพัทยามากที่สุด ซึ่งในปัจจุบัน นักท่องเที่ยวบางส่วนยังคงต้องใช้บริการจากเมืองพัทยาอยู่ และอีกพื้นที่หนึ่งคือ บริเวณปลายถนนชัยพฤกษ์ตัดกับถนนเลี้ยวบริเวณหาดซึ่ง

เป็นเส้นทางออกไปยังถนนสุขุมวิทได้ ทั้งยังมีอาคารพาณิชย์เกาะกลุ่มกันอยู่ และในปัจจุบันเป็นท่าจอดรถ บ.ช.ส. อยู่ด้วย

5.2.3 การขยายตัวพิจารณาจากการให้บริการสาธารณูปโภค

โดยสาธารณูปโภคที่สำคัญต่อการขยายตัว คือ

การไฟฟ้า ซึ่งบริเวณพื้นที่ศึกษาได้รับไฟฟ้าอย่างทั่วถึง ตลอดจนทั่วพื้นที่บริเวณศูนย์กลางของหาดนาจอมเทียนด้วย การให้บริการของการไฟฟ้าบางละมุง

การประปา ในปัจจุบันการให้บริการด้านประปา มีเฉพาะถนนเลียบริมหาดนาจอมเทียนเท่านั้น แต่ในอนาคตการประปานครหลวง-นาเกลือ มีโครงการขยายแนวท่อส่งน้ำโดยจะนำเข้ามาทางถนนสุขุมวิท ผ่านเข้าพื้นที่ที่ตัวบริเวณหาดนาจอมเทียน ทางถนนวัดบุญย์ และถนนชัยพฤกษ์ ดังแสดงในแผนที่ 5.13

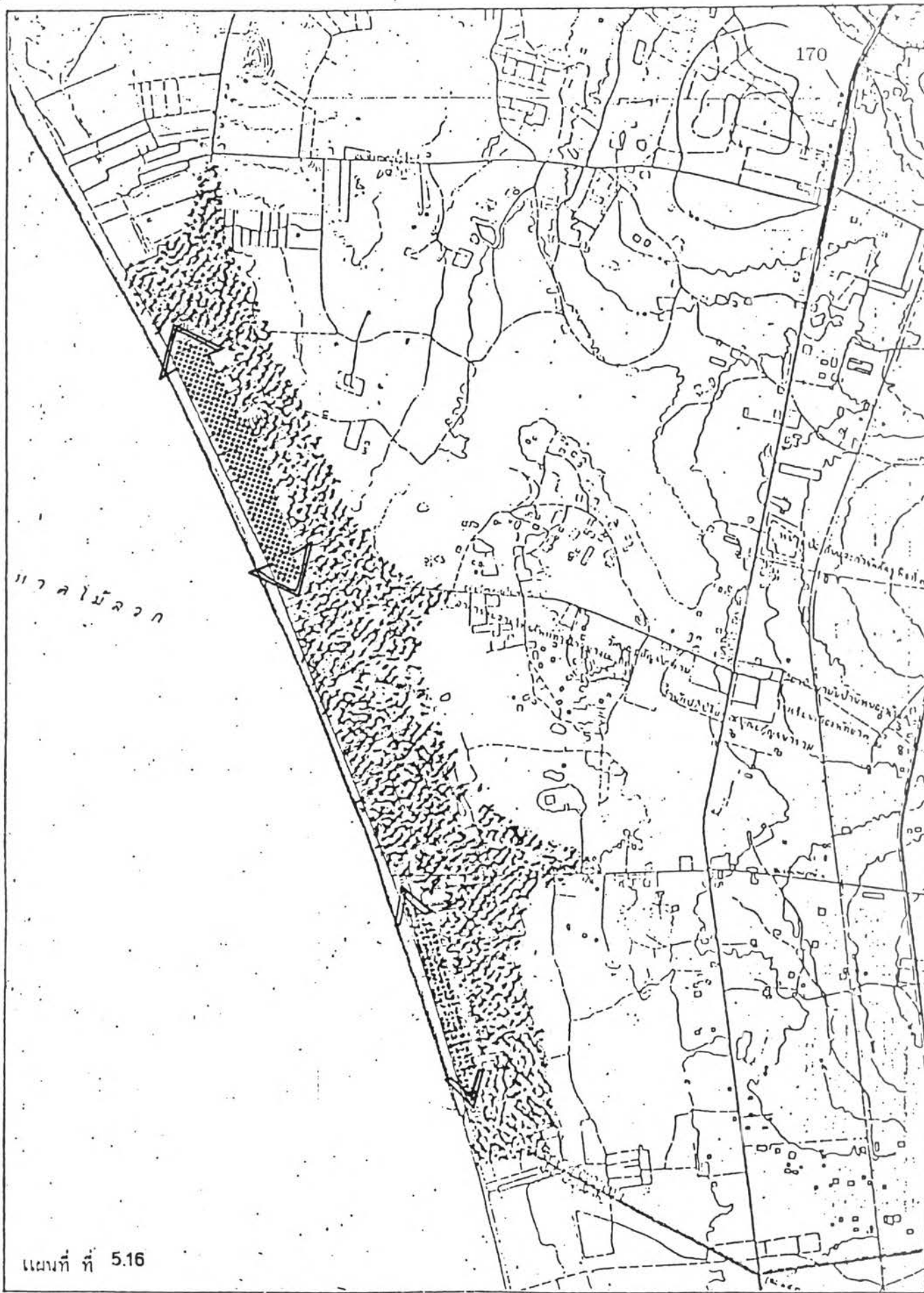
5.2.4 การขยายตัวพิจารณาจากราคาที่ดิน

บริเวณพื้นที่หาดนาจอมเทียน จะมีบริเวณที่ติดถนนเลียบริมชายหาดมีราคาสูงที่สุดคือประมาณ 15,500 บาทต่อตารางวา โดยเฉพาะต้นบริเวณหาดนาจอมเทียนจะมีราคาสูงกว่าบริเวณใกล้เคียงเขตเมืองพัทยา นอกนั้นบริเวณที่ดินติดถนนจะมีราคารองลงมาในรัศมีประมาณ 40 เมตร เมื่อพิจารณาแล้วเปรียบเทียบ ราคาที่ดินของหาดนาจอมเทียนจะถูกกว่าบริเวณเมืองพัทยา ซึ่งระยะห่างกันไม่กี่กิโลเมตร

5.2.5 การขยายตัวพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจการท่องเที่ยว

เนื่องจากในปัจจุบัน การท่องเที่ยวเป็นนโยบายในการพัฒนาประเทศส่วนหนึ่งของรัฐบาล ดังนั้น จากแผนพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก จึงส่งผลให้เกิดการพัฒนาแก่อำเภอเมืองพัทยา และชายหาดนาจอมเทียนหนึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของนักท่องเที่ยวอย่างสงบเงียบ ดังนั้น พื้นที่บริเวณชายหาดนาจอมเทียนตลอดแนว จึงเป็นจุดที่เกิดการขยายตัวขึ้น

สรุป จากการพิจารณาแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ชายหาดนาจอมเทียน ดังเกณฑ์ในการพิจารณาดังกล่าวมาแล้ว สามารถชี้ให้เห็นถึงทิศทางการเจริญเติบโตของที่อยู่อาศัย โดยจะมีการขยายตัวเป็นแนวยาวไปตามชายหาด ตั้งแต่ต้นหาดนาจอมเทียนไปจนถึงสุดเขตเมืองพัทยา



แสดง แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของพื้นที่

 พื้นที่ขยายตัวสูง



พื้นที่ขยายตัวในอนาคต

 พื้นที่ขยายตัวลำดับรอง



0 100 500 1000 ม.

ที่มา

การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาลอนแก๊ช

โดย นายเด่นพงศ์ เจริญทรัพย์

และต่อจากนั้นจะขยายตัวถัดเข้าไปด้านในของพื้นที่ชายหาด โดยขยายไปตามเส้นทางของถนน วัตถุประสงค์ และถนนชัชวาทย์ ซึ่งบริเวณที่มีแนวโน้มการขยายตัวมากที่สุด คือ

- (1) บริเวณด้านหาดนาจอมเทียนทางด้านทิศเหนือ ตั้งแต่บริเวณดวงตาละถึง จุดตัดของถนนวัตถุประสงค์กับถนนเลียบริมชายหาด
- (2) บริเวณปลายหาดนาจอมเทียนทางด้านทิศใต้ ตั้งแต่บริเวณจุดตัดของถนน ชัชวาทย์กับถนนเลียบริมชายหาดจนถึงสุดเขตเมืองพัทยา

ดังนั้น การศึกษาการจัดทำผังเฉพาะบริเวณหาดนาจอมเทียน ซึ่งมีแนวโน้ม การขยายตัวไปตามความยาวของหาด จึงควรคำนึงถึงการจัดระเบียบการใช้ที่ดินที่ยังวางอยู่ของ พื้นที่บริเวณริมชายหาดดังกล่าว เป็นสำคัญ

5.3 สรุปปัญหาและแนวโน้มของปัญหาจากการใช้พื้นที่

จากการศึกษาถึงลักษณะสภาพพื้นที่บริเวณชายหาดตลอดความยาวของพื้นที่โครงการ ทั้ง ในด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ของพื้นที่ ตลอดจนแนวโน้มในการ ขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอนาคต สามารถสรุปปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ได้ดังนี้

5.3.1 ปัญหาจากการใช้ที่ดิน สามารถพิจารณาได้ดังนี้

- 1) การเจริญเติบโตของสิ่งก่อสร้างในพื้นที่เป็นแนวยาวตามชายหาด Ribbon Development มีผลทำให้
 - เกิดการเสียประโยชน์ในการใช้พื้นที่ดินที่ถัดเข้าไปทางด้านในจาก ชายหาดที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากธรรมชาติของชายทะเล (ภูมิทัศน์ธรรมชาติของชายหาดถูกบดบัง)
 - เกิดการสิ้นเปลืองและก่อปัญหาให้กับระบบสาธารณูปโภคที่จะต้องใช้ ระยะเวลาในการให้บริการมากเกินความเป็นจริง
 - ขัดขวางการขยายพื้นที่ในการพัฒนาแกกิจกรรมด้านอื่น ๆ นอกเหนือ จากการก่อสร้างอาคารที่พักนักท่องเที่ยวอย่างเดียว
 - ก่อให้เกิดการแข่งขันทางด้านธุรกิจที่ดิน ซึ่งจะทำให้ราคาที่ดินสูง เกินความเป็นจริงต่อสภาพกิจกรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่

2) ความไม่สัมพันธ์กันของประเภทกิจกรรมการใช้อาคารบนพื้นที่ใกล้เคียง และความไม่เหมาะสมของประเภทอาคารบนพื้นที่นั้น ๆ (เช่น อาคารพาณิชย์อยู่ติดริมชายหาด) มีผลทำให้

- เสียโอกาสในการใช้พื้นที่นั้นให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งบางพื้นที่สามารถให้ประโยชน์แก่คนหมู่มาก หรือรักษาไว้ซึ่งคุณสมบัติของพื้นที่ เช่น อาคารที่มีกิจกรรมบางประเภทที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว แต่ตั้งอยู่ริมชายหาด
- ก่อให้เกิดการรบกวนกันเองระหว่างกิจกรรมบางประเภท เช่น กิจกรรมของอาคารเพื่อการอยู่อาศัย กับอาคารเพื่อให้บริการด้านการท่องเที่ยว
- เกิดปัญหาเกี่ยวกับขบวนการต่างประเภทกันที่จะใช้กับกิจกรรมเพื่อการใช้งานของอาคาร

3) การกระจุกตัวกันของอาคารและความหนาแน่นของพื้นที่อาคารของชุมชนนักท่องเที่ยว และที่นักของนักท่องเที่ยว มีผลทำให้

- เกิดการขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งในปัจจุบันบริเวณหาดนาจอมเทียนยังต้องการให้บริการด้านสาธารณูปการจากบริเวณเมืองพัทยาอยู่
- ขาดระเบียบในการอยู่อาศัยและการพักผ่อนของนักท่องเที่ยว ซึ่งมีกิจกรรมบางประเภทที่แตกต่างและขัดแย้งกัน
- ก่อให้เกิดมลภาวะต่าง ๆ ในด้านความแออัดของประชากร อากาศเสีย ชยะและน้ำโสโครกต่าง ๆ ที่ระบายลงสู่พื้นที่ ภาวะของเสียงที่รบกวนกันจากกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนทัศนียภาพที่ไม่น่ามอง

5.3.2 ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง อันเกิดจากน้ำฝนธรรมชาติ และการระบายน้ำเสียจากอาคาร ซึ่งมีผลทำให้

- ทำลายคุณภาพของพื้นที่และก่อให้เกิดมลภาวะทางด้านกลิ่นและอนามัย
- ทำลายการท่องเที่ยวและสภาพธรรมชาติของชายหาด
- เป็นอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่และการท่องเที่ยว ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณในการแก้ไขปัญหาด้านน้ำเสีย แทนที่จะไปส่งเสริมด้านการท่องเที่ยว

5.3.3 ปัญหาความเสื่อมโทรมของคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางทะเลและบริเวณชายหาด
อันเนื่องมาจากการรุกรานและปล่อยของเสียต่าง ๆ ลงสู่ชายหาดและทะเล อีกทั้งจากการเห็นแก่
ได้ของผู้ประกอบการด้านการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ที่มุ่งแต่จะหาประโยชน์ส่วนตัวจากการขาย
ของบริเวณริมชายหาด รวมถึงการใช้บริเวณพื้นที่บางส่วนของชายหาดเป็นที่จอดรถ ซึ่งมีผลทำให้

- เกิดการเสื่อมโทรมของพื้นที่หาดทรายและน้ำทะเล ทั้งบริเวณชาย
หาดตลอดแนว
- สภาพธรรมชาติบริเวณชายหาดถูกเปลี่ยนไป อันเป็นการทำลาย
เอกลักษณ์ของพื้นที่หาดนาคอมเทียน

5.3.4 ปัญหาการคมนาคม จากจำนวนรถที่เพิ่มขึ้นในอนาคต รวมถึงประเภทของรถ
เส้นทางการจราจร สภาพของถนน ตลอดจนที่จอดรถ มีผลทำให้

- เกิดอันตรายต่อนักท่องเที่ยว และก่อให้เกิดการรบกวนแก่กิจกรรม
การพักผ่อน
- เส้นทางของการจราจร ทำลายพื้นที่หรือแบ่งกั้นการพัฒนาในส่วนที่
เหมาะสมของพื้นที่
- ขาดแคลนที่จอดรถที่เหมาะสม
- เส้นทางจราจรด้วยเท้าของนักท่องเที่ยวขาดแคลน จึงทำให้ขาด
กิจกรรมการเดินพักผ่อน หรือก่อให้เกิดกิจกรรมที่รบกวนกับบริเวณ
หาดทราย

5.3.5 ปัญหาภูมิทัศน์ชุมชน นิยามได้จาก

1) การขาดการวางแผนในการใช้ที่ดิน และการควบคุมการใช้อาคารให้
เกิดความสัมพันธ์กัน มีผลทำให้

- ทำลายสภาพพื้นที่ธรรมชาติ เช่น บริเวณชายหาด บริเวณพื้นที่ติดกับ
ริมชายหาด สวนต้นไม้ ทัศนวิสัย ในความรู้สึกของชายหาดที่เงียบ
สงบน่าพักผ่อน

2) ความไม่เป็นระเบียบและการเอาใจเอาเปรียบของผู้ประกอบการ รวมถึง
ถึงนักท่องเที่ยวที่มาใช้พื้นที่

- ก่อให้เกิดมลภาวะด้านเสียง กลิ่น ทัศนียภาพในการเห็นความรู้สึก

ประทับใจต่อพื้นที่ แก่ธรรมชาติของอากาศ ชายหาด น้ำทะเล ความสงบและความงามตามธรรมชาติของภูมิประเทศ

5.3.6 ปัญหาการขาดการบริการแก่นักท่องเที่ยว พิจารณาได้จาก

- 1) กิจกรรมทางทะเล เช่น การพัฒนาบริเวณชายหาดด้านการให้การดูแลเรื่องความสะดวกบริเวณชายหาด การจัดแบ่งพื้นที่ชายหาดและทะเล ตลอดจนอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ รวมถึงการให้บริการสุขา และบริการเครื่องดื่ม และอาหาร
- 2) กิจกรรมทางบก เช่น พื้นที่สำหรับกิจกรรมกลางแจ้งเพื่อรองรับกิจกรรมการออกกำลังกาย ศิลปะ วัฒนธรรม ตลอดจนเทศกาลต่าง ๆ

5.4 ผลของการวิเคราะห์พื้นที่

5.4.1 การกระจายตัว จากการศึกษาพื้นที่ที่สามารถวิเคราะห์ให้เห็นถึงความเจริญที่ขยายตัวขึ้นบริเวณหาดนาจอมเทียน โดยมีองค์ประกอบที่สำคัญ คือ

- ระบบการคมนาคม Transportation ซึ่งถนนทั้งหมดเป็นถนนซึ่งนำความเจริญเข้าสู่พื้นที่ชายหาด และเป็นตัวกระจายความเจริญให้เกิดขึ้นแก่นักท่องเที่ยวบริเวณชายหาดและพื้นที่ติดกับชายหาดซึ่งมีถนนเป็นตัวชั้นกลาง
- คุณสมบัติของชายหาด Beach Quality ซึ่งเป็นจุดเด่นของพื้นที่ จะดึงดูดความเจริญ โดยการที่นักท่องเที่ยว มีความพอใจแก่ลักษณะของหาดทรายและน้ำทะเล ซึ่งก่อให้เกิดกิจกรรมประเภทต่าง ๆ แก่ นักท่องเที่ยว
- การให้บริการแก่นักท่องเที่ยว Tourist Service เป็นสิ่งที่สำคัญ สำหรับการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยว โดยการบริการนี้หมายถึงความสะดวกสบายของนักท่องเที่ยวทั้งในด้านการพักผ่อน กิจกรรมพักผ่อน และสันทนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นบริเวณชายหาด

องค์ประกอบทั้ง 3 ประการนี้ ก่อให้เกิดการกระจายตัวของพื้นที่พักอาศัยและกิจกรรมตามแนวชายหาดโดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 อยู่บริเวณตอนเหนือของหาดนาจอมเทียน มีระยะทางใกล้กับชุมชนบริเวณพัทยาได้มากที่สุด โดยมีถนนกันพระยาและถนนเทพประสิทธิ์เป็นถนนนำเข้าสู่พื้นที่

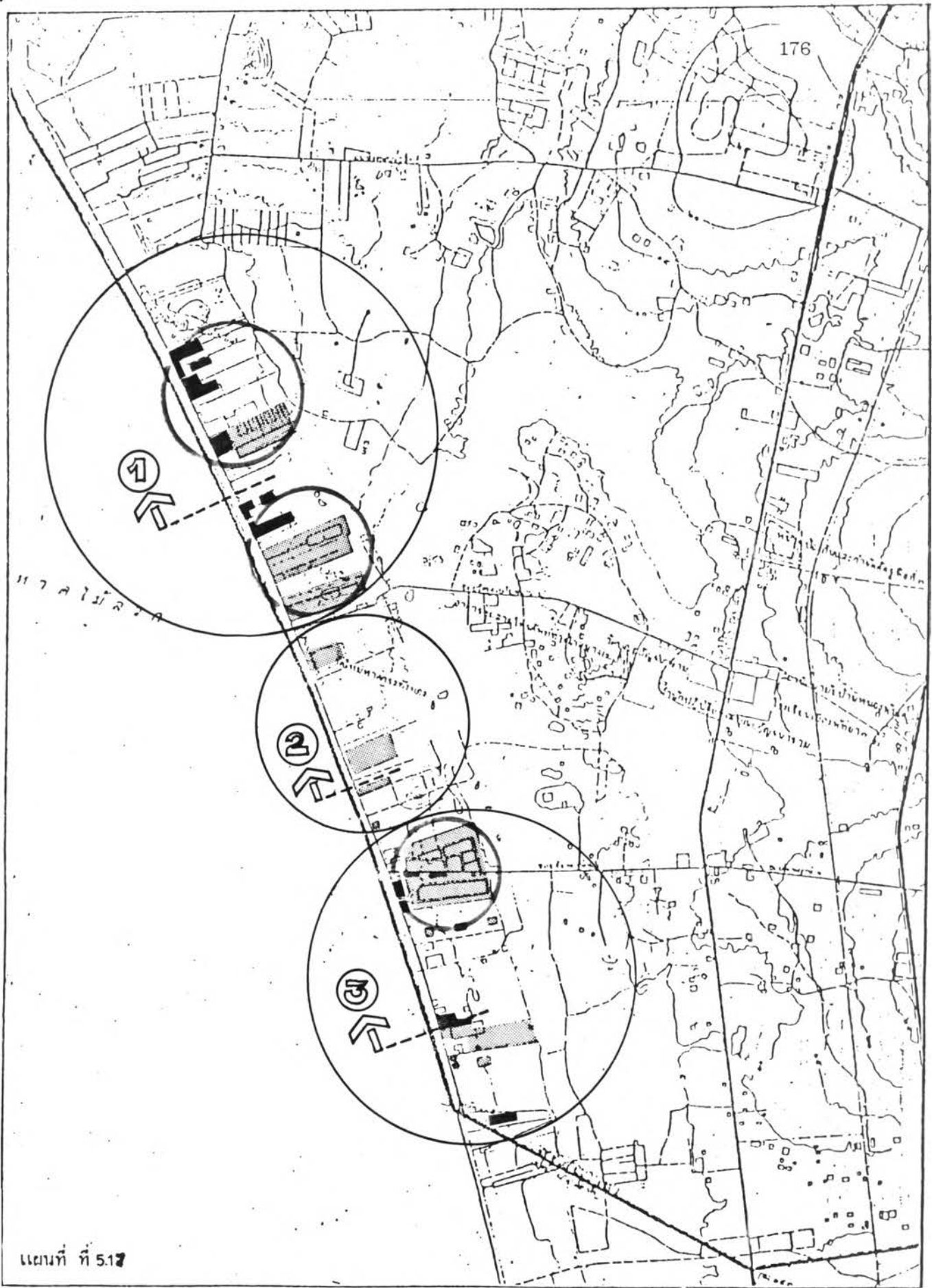
- ประเภทอาคาร ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ โรงแรม บ้านพักอาศัยให้เช่า และบ้านพักอาศัยส่วนตัว และยังมีอาคารชุดพักอาศัย (มิได้ใช้งาน) อยู่ 1 ชุด
- กิจกรรม บริเวณนี้ที่สำคัญคือ การพักผ่อนชายหาดที่มีการให้บริการกีฬาทางน้ำ การให้บริการที่พัก อาหาร และเครื่องดื่ม ตลอดจนการให้บริการห้องสุชา และของใช้ต่าง ๆ ที่จำเป็น จึงทำให้บริเวณนี้มีความหนาแน่นของนักท่องเที่ยวมาก

กลุ่มที่ 2 อยู่ถัดลงมาทางใต้จากกลุ่มแรก ตรงบริเวณที่ถนนวัดบุษย์ตัดกับถนนเลียบชายหาด ซึ่งการเข้าถึงมาได้ 2 ทาง คือ จากถนนกันพระยา และถนนวัดบุษย์

- ประเภทอาคาร บริเวณกลุ่มที่ 2 นี้ มีอาคารพักอาศัยให้เช่า โรงแรม และค่ายลูกเสือโรงเรียนอัสสัมชัญ โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่า
- กิจกรรม บริเวณนี้ส่วนใหญ่จะเป็นการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวที่พักรวมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งที่พักรวมแต่ละแห่ง ได้มีการให้บริการแก่ผู้มาพักรวมในตัวอยู่แล้ว ดังนั้น บริเวณชายหาดจึงมีกิจกรรมเฉพาะการเล่นน้ำและอาบแดด ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวไม่มากนัก

กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มที่อยู่บริเวณทางใต้ของหาด คือ ตรงบริเวณถนนชัยพฤกษ์ตัดกับถนนเลียบชายหาด ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่มาได้ 2 ทางเช่นกัน คือ จากถนนกันพระยา และถนนชัยพฤกษ์

- ประเภทอาคาร ประกอบด้วย อาคารโรงแรม อาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัยให้เช่า และอาคารพักอาศัยส่วนตัว โดยมีลักษณะเช่นเดียวกับอาคารในกลุ่มที่ 1



แผนที่ ที่ 5.17

แสดง ความสูงอาคาร

- อาคาร 3-4 ชั้น
- ▒ อาคาร 1-2 ชั้น

กลุ่มอาคารพักอาศัย

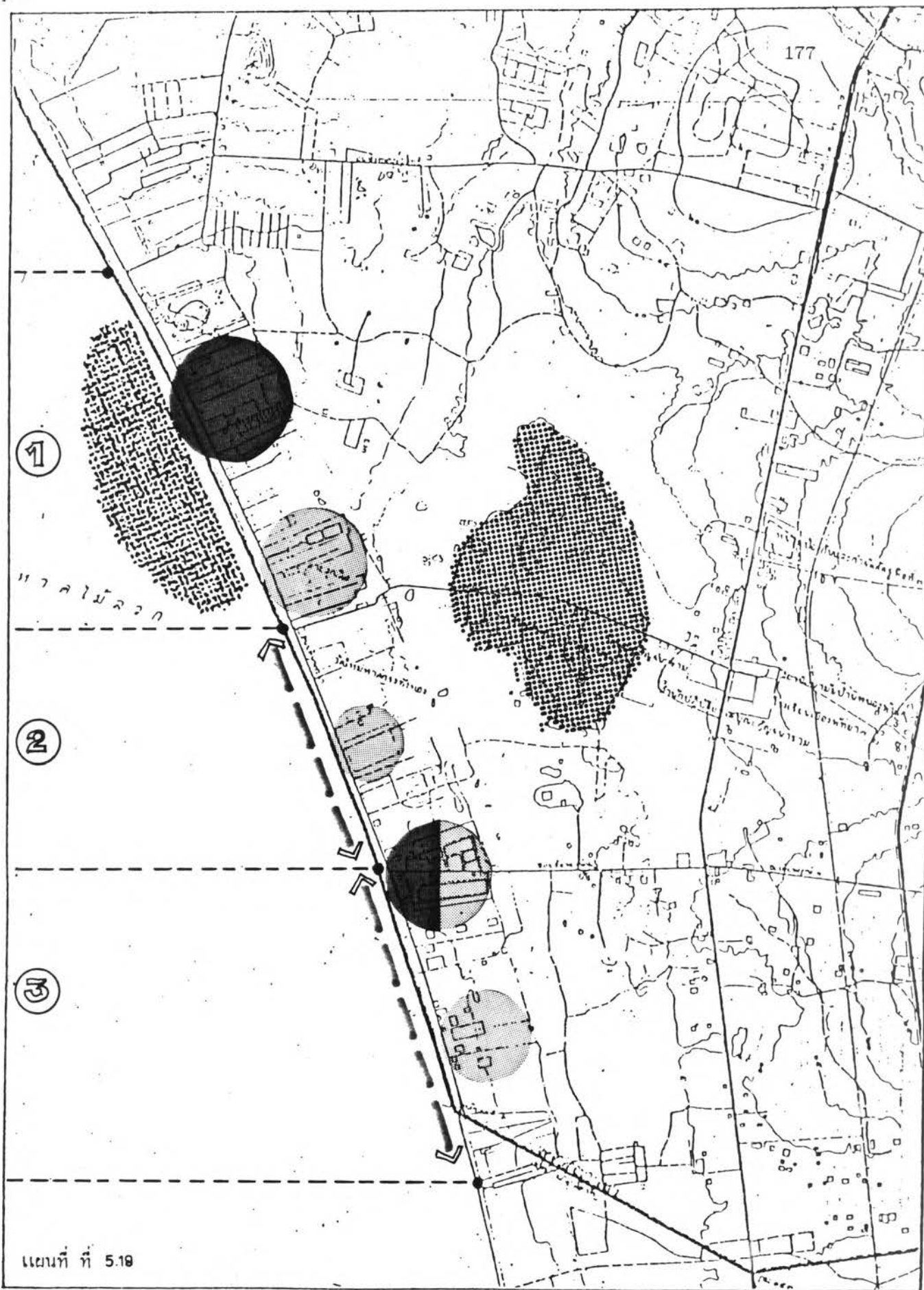
- กลุ่มที่ 1
- กลุ่มที่ 2
- กลุ่มที่ 3

หมายเหตุ ความสูงกำหนดไม่เกิน 14 ม. สถานที่พักอาศัยชุมชน
หาดนาจอมเทียน



ที่มา

0 100 500 1000 ม.



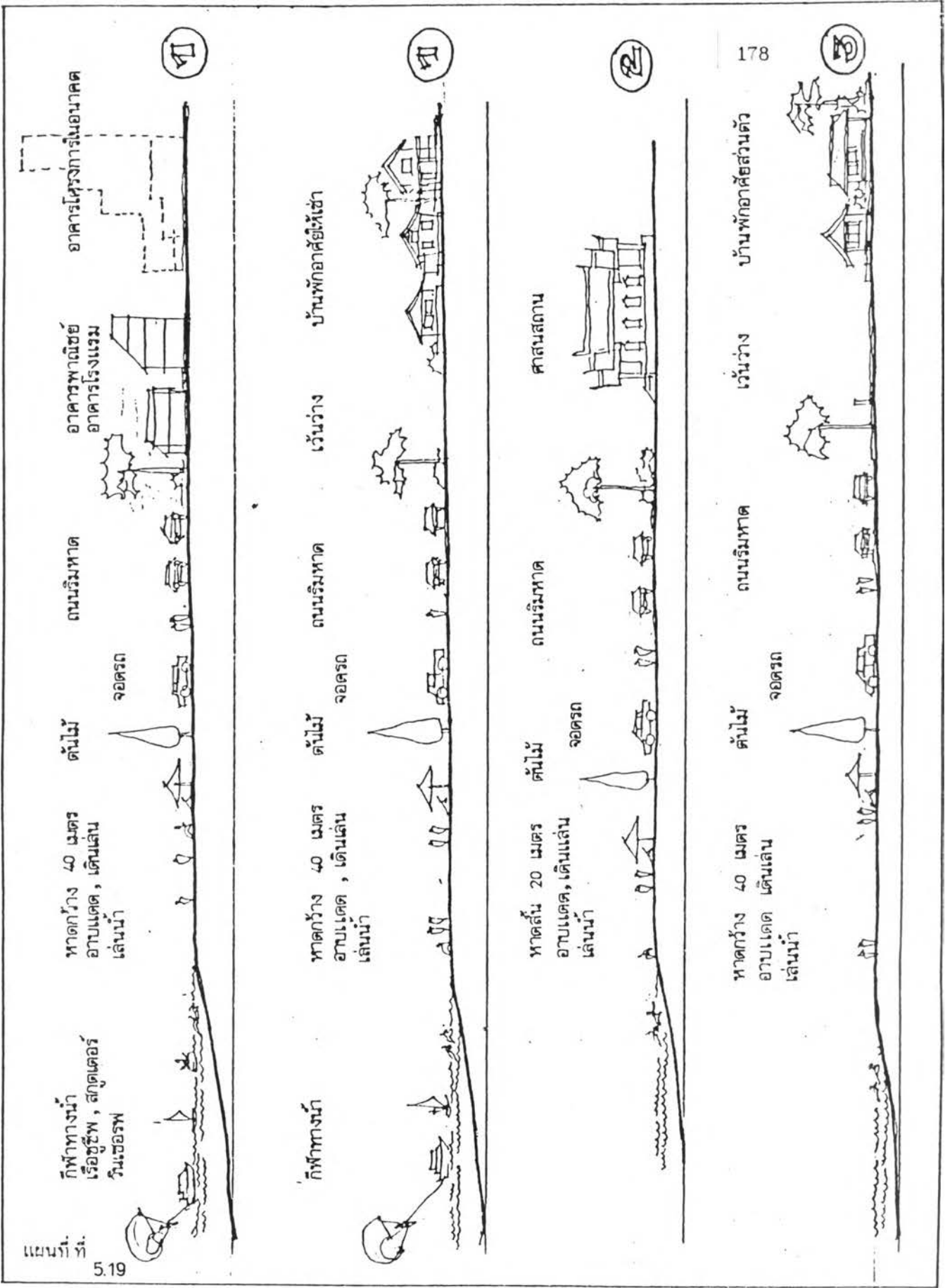
แผนที่ ที่ 5.10

แสดง การกระจายตัวของกลุ่มอาคารและกิจกรรม

-
- กลุ่มบ้านพักอาศัย
- กลุ่มอาคารพาณิชย์
- กิจกรรมกีฬาทางน้ำและอาบแดด
- และโรงแรม
- กิจกรรมอาบแดด+เล่นน้ำ
- กลุ่มอาคารบ้านพัก
- และโรงกาเลให้เช่า



0 100 500 1000 ม.



แสดง การใช้พื้นที่และกิจกรรมในแต่ละกลุ่มอาคาร



ที่มา

- กิจกรรม โดยทั่วไปบริเวณชายหาดจะเป็นการเล่นน้ำและการอาบแดด ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวจะมีความหนาแน่นมากกว่ากลุ่ม 2 เนื่องจากการให้บริการในด้านอาหารเครื่องดื่ม และของใช้ที่จำเป็นแก่นักท่องเที่ยว ทั้งยังเป็นบริเวณท่าจอดรถของ บ.ช.ส. อีกด้วย แต่ปริมาณนักท่องเที่ยวก็ยังน้อยกว่ากลุ่มที่ 1

สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นอาคารที่มีรูปแบบแตกต่างกันไป จากอาคารที่มีอยู่เดิม โดยทั่วไปในด้านความสูง และความหนาแน่นของพื้นที่พักอาศัย จะกระจายกัน อยู่ทั่วไปตลอดแนวชายหาด ดังแผนที่ที่ 5.17-5.19 ตามบริเวณพื้นที่ว่างเป็นส่วน ๆ ดังแสดงในแผนที่

5.4.2 ความสัมพันธ์กับพื้นที่ข้างเคียงและภายในโครงการ

1) ความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางของหาดนาจอมเทียน มีระยะทางห่างจากศูนย์กลางหลักเมืองพัทยา ประมาณ 3-4 กิโลเมตร โดยมีรัศมี หรือ เที่ยง 2 กิโลเมตรจากบริเวณพัทยาใต้ ดังนั้น ลักษณะการใช้สาธารณูปโภคและแหล่งบริการต่างๆ ทางด้านการอยู่อาศัย ในปัจจุบันของพื้นที่หาดนาจอมเทียน จึงไปใช้ที่บริเวณเมืองพัทยา จะมีก็ เฉพาะระบบสาธารณูปโภคที่กำลังขยายตัวเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของพื้นที่ เพื่อพิจารณาถึง นโยบายที่กำหนดให้พื้นที่หาดนาจอมเทียนเป็นศูนย์กลางรอง เพื่อรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย ของชุมชนและนักท่องเที่ยว จากเมืองพัทยา จึงสอดคล้องกับการพึ่งพาด้านสาธารณูปโภคจากเมือง พัทยาขณะนี้ ส่วนการให้บริการจะมีก็เพียงการให้บริการระดับชุมชนเล็กเท่านั้น สำหรับพื้นที่โดย รอบถัดจากชายหาดยังเป็นพื้นที่โล่งอยู่

2) ความสัมพันธ์ภายในพื้นที่โครงการ สามารถพิจารณาความสัมพันธ์ ของการใช้ที่ดินภายในพื้นที่โครงการได้ ดังนี้

- ความสัมพันธ์ของกิจกรรม สำหรับนักท่องเที่ยวและชุมชนอยู่อาศัยใน ปัจจุบัน ยังไม่เกิดความสับสนของการใช้กิจกรรมระหว่างกลุ่มบุคคล สองประเภทนี้ เนื่องจากชุมชนพักอาศัยยังมีน้อยมาก เมื่อเปรียบ เทียบกับนักท่องเที่ยวโดยพื้นที่ และการใช้พื้นที่ของนักท่องเที่ยว แต่ ในอนาคตเมื่อจำนวนของบุคคลทั้งสองประเภทเพิ่มมากขึ้น อาจก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้ ดังนั้น จึงควรวางแผนแยกส่วนการใช้ที่ดินให้ ชัดเจนต่อกิจกรรมของบุคคลทั้งสองประเภท

- ความสัมพันธ์ด้านอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

กลุ่มอาคาร การกระจายตัวของกลุ่มอาคารทั้งสามกลุ่มนั้น จะอยู่ใกล้กับเส้นทางในการเข้าออกของพื้นที่ริมชายหาด คือ ทางเข้าตอนต้นของหาดบริเวณตลิ่ง ตอกลางของพื้นที่บริเวณถนนวัดบุญญ์ และตอนท้ายของพื้นที่คือถนนชัยพฤกษ์ โดยกลุ่มของอาคารจะอยู่ในบริเวณที่มีชายหาดที่กว้าง คือ ช่วงต้นหาดถึงปากทางถนนวัดบุญญ์ และช่วงถนนชัยพฤกษ์ถึงสุขเขตเมืองนันทยาตอนใต้

รูปแบบอาคาร โดยส่วนใหญ่ของอาคารในพื้นที่คือ อาคารพักอาศัยส่วนตัวและอาคารพักอาศัยให้เช่า (บังกาโล) จะมีรูปร่างเป็นลักษณะบ้านที่มีบริเวณ มีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมรอบ ๆ ส่วนอาคารประเภทโรงแรมและอาคารพาณิชย์ จะมีลักษณะเป็นอาคารตึกแถว ซึ่งไม่มีรูปแบบที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม และสอดคล้องกับสภาพธรรมชาติของพื้นที่

สำหรับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นโครงการที่เกิดขึ้นในอนาคตนั้น มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเฉพาะสำหรับที่อยู่อาศัย ที่มีจำนวนชั้นมาก มีการจัดบริเวณและรูปแบบให้สอดคล้องกับสภาพธรรมชาติ ตลอดจนการให้บริการด้านการท่องเที่ยวพักผ่อนในตัวเอง ซึ่งสิ่งที่ควรพิจารณาคือมีจำนวนพื้นที่หาดทราย และเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของอาคารพักอาศัยของพื้นที่เดิมอย่างสิ้นเชิง

ตำแหน่งอาคาร สำหรับอาคารพาณิชย์กรรมและอาคารโรงแรม ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวจะอยู่ติดริมถนนเป็นแนวตามชายหาดและถนนสายต่าง ๆ ส่วนอาคารพักอาศัยส่วนตัว และอาคารพักอาศัยให้เช่า (บังกาโล) จะอยู่ด้านใน เข้าไปตามถนนซึ่งตัดเข้าไปจากแนวอาคารพาณิชย์และโรงแรม ซึ่งจะกระจายพื้นที่อยู่ทางด้านหลังโดยทั่วไป

พื้นที่อาคาร ความสูง และที่ว่าง สำหรับความสูงและที่ว่างของบริเวณอาคารทางเทศบาลเมืองกำหนดให้ มีความสูงได้ไม่เกิน 14 เมตร ตัดจากแนวถนนเลียบริมชายหาดเข้าไปภายในระยะ 100 เมตร และที่ว่างของบริเวณจะมีได้ไม่ต่ำกว่า 75% หรือพื้นที่อาคารคลุมดิน (Building Coverage Ratio) ยังมีได้มีการกำหนด

ดังนั้นโดยทั่วไปอาคารพักอาศัยประเภทที่พักอาศัยส่วนตัวและให้เช่า (บังกาโล) จะมีความสูงประมาณ 8 เมตร (1-2 ชั้น) และมีพื้นที่ประมาณ 100-200 ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าอาคารพาณิชย์และโรงแรมที่มีความสูงประมาณ 14 เมตร (3-4 ชั้น) และมีเนื้อที่อาคารต่อพื้นที่ประมาณไม่เกิน (F.A.R.) 1

สำหรับอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นโครงการในอนาคตจะมีความสูงมากไม่จำกัด โดยจะอยู่ถัดจากกระยะถนนเลียบชายหาดเข้าไปประมาณ 100 เมตร ตามข้อกำหนดและมีพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) มากเกิน 1 แต่ก็ยังอยู่ภายใต้ข้อกำหนดเรื่องพื้นที่อาคารคลุมดินไม่เกิน 25 % เช่นเดิม

5.4.3 สรุปปัญหาเพื่อการพัฒนา

การวิเคราะห์ปัญหาโดยทั่วไปจากสภาพปัจจุบัน สามารถสรุปปัญหาสำคัญที่จะต้องดำเนินการพัฒนาปรับปรุงแก้ไขดังนี้

1) สาเหตุที่ก่อให้เกิดปัญหา ซึ่งเป็นจุดที่ก่อให้เกิดปัญหาแก่นั่นที่ สามารถชี้ให้เห็นได้ใน 3 ลักษณะ คือ

ลักษณะที่ 1 การเจริญเติบโตของพื้นที่หรือการขยายตัวของอาคารในพื้นที่ที่มีลักษณะแบบขยายไปตามความยาว Ribbon Development ซึ่งเลียบไปตามชายหาดตลอดแนว

ลักษณะที่ 2 ระบบและการให้บริการด้านการจราจร สาธารณูปโภคและการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ที่ขาดการวางแผนและดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

ลักษณะที่ 3 ความเห็นแก่ได้ของผู้ประกอบการในด้านธุรกิจที่พักอาศัย และความไม่เป็นระเบียบของนักท่องเที่ยว

2) ปัญหาที่เกิดขึ้นกับพื้นที่ บริเวณหาดนาจอมเทียนสามารถสรุปได้ ดังนี้

- 2.1) ปัญหาพื้นที่บริเวณชายหาด ที่ขาดการพัฒนาด้านการบริการ สิ่งอำนวยความสะดวกสบายในการพักผ่อน เช่น สุขา ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ตลอดจนการจัดสถานที่สำหรับกิจกรรมแต่ละประเภทให้สอดคล้องกัน
- 2.2) ปัญหาพื้นที่บริเวณที่พักอาศัยอันได้แก่ รูปแบบอาคารที่สอดคล้องกัน ความหนาแน่นของนักท่องเที่ยว ทัศนียภาพ และพื้นที่สำหรับกิจกรรมบริเวณชายหาดถูกกีดกัน ด้วยอาคารพาณิชย์
- 2.3) ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมถูกทำลาย ด้วยสิ่งก่อสร้าง ทำให้ขาดการเชื่อมโยงของธรรมชาติ ซึ่งทำให้มุมมองที่ดีและบรรยากาศชายทะเลเสียไป และเกิดมลภาวะของน้ำเสีย เสียง และอากาศ
- 2.4) ปัญหาด้านระบบการจราจรและสาธารณูปโภคที่กระจายได้ไม่เต็มพื้นที่ และไม่ถูกทิศทางที่เหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่
- 2.5) ปัญหาจากผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยว ที่เห็นแก่ส่วนตัวในการใช้พื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัย ที่ทำลายสภาพแวดล้อม และส่งผลให้เกิดปัญหาแก่ที่นักด้วยกันเอง เช่น การบดบังวิว การใช้สาธารณูปโภคมากเกินไปจนเกิดความจำเป็น
- 2.6) ปัญหาจากการแข่งขันทางด้านเศรษฐกิจสังคม และวัฒนธรรมประเพณี โดยที่การเศรษฐกิจเจริญขึ้นที่เมืองพัทยาอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ยังมีได้มีแผนในการพัฒนา จึงเกิดความสับสนในกิจกรรมการใช้พื้นที่ขึ้น และส่งผลแก่สังคมวัฒนธรรมและประเพณี
- 2.7) ปัญหาด้านหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่โดยตรง คือ เทศบาลเมืองพัทยาไม่สามารถดำเนินการและควบคุมการพัฒนาได้ เนื่องจากงบประมาณและบุคลากรที่จะวางแผนทางในการพัฒนา อีกทั้งระบบการเมืองเข้ายุ่งเกี่ยว