บทที่ 7

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนบ้านบึง

จากการศึกษาถึงสภาพโดยทั่วไปของชุมชน และปัญหาของชุมชนตลอดจนแนวโน้มการขยายตัวของเมืองในอนาคต ทำให้ทราบถึงบทบาทและความต้องการการใช้ที่ดินของเขตชุมชน โดยในที่นี้จะเป็นการนำผลสรุปและผลจากการวิเคราะห์ในส่วนต่าง ๆ มาร่วมพิจารณา เพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนบ้านบึงที่สนองตอบต่อบทบาทและหน้าที่ตลอดจนสภาพของชุมชน รวมทั้งรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต โดยทำการพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของที่ตั้ง (Location) ในกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อประกอบกับแนวความคิดโครงสร้างของเมือง (Urban Structure) ในการจัดทำเป็นผังโครงสร้าง (Structure Plan) เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของชุมชน เพื่อจัดทำเป็นผังแม่บท (Master Plan) โดยมีรายละเอียดในการพิจารณาดังนี้

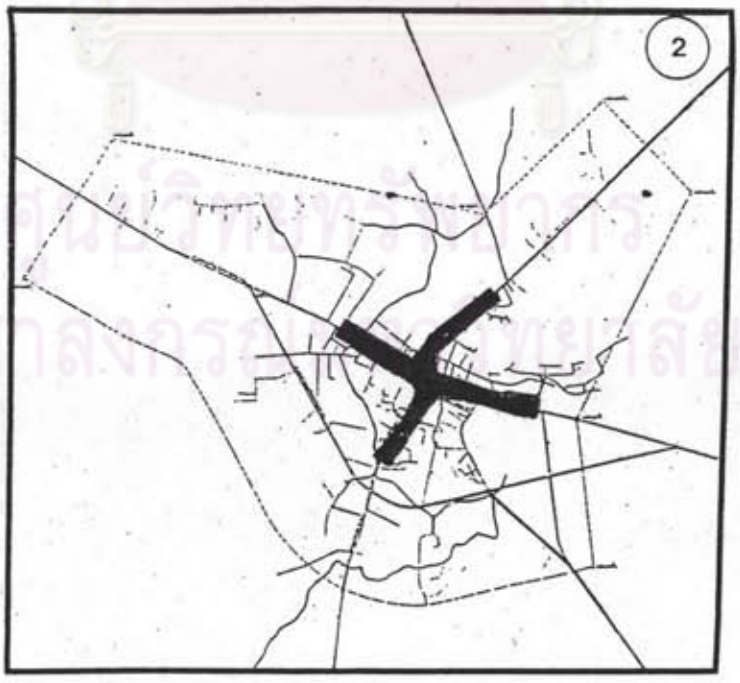
1. บทบาทของชุมชน ที่ส่งผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน
2. การใช้ที่ดินในปัจจุบันของชุมชน และแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต
3. พื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ซึ่งพิจารณาจาก Land-use Programming
4. ความต้องการของท้องถิ่น กล่าวคือ เป็นความต้องการที่ผสมผสานระหว่างความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และความต้องการของภาครัฐบาล
5. แนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

จากแนวทางทั้ง 5 ประการข้างต้น สามารถกำหนดที่ตั้งที่เป็นไปได้ในแต่ละประเภทการใช้ที่ดินสำหรับนำไปจัดทำผังโครงสร้าง (Structure Plan) ดังนี้

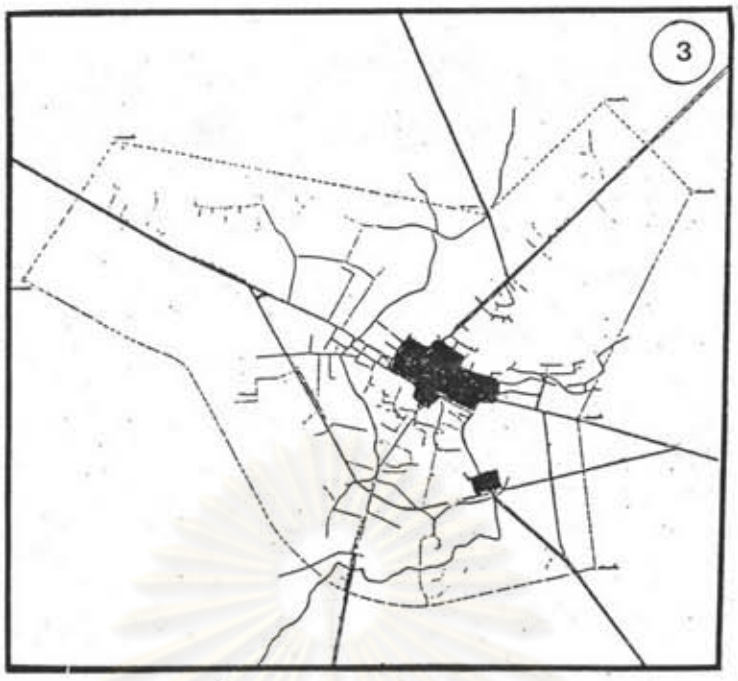
7.1 ผังโครงสร้างของกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทหลัก

7.1.1 ผังโครงสร้างเพื่อการพาณิชยกรรม สามารถพิจารณาได้ 3 รูปแบบ ดังนี้

7.1.1.1 รวมกันหนาแน่นเป็นย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง บริเวณสองฝั่งถนนราษฎรสันติช่วงที่ว่าการอำเภอบ้านบึงถึงบริเวณตลาดสดเนื่องจำนงค์ และมีการขยายตัวตามแนวโน้มของชุมชน ขึ้นมาทางด้านเหนือของถนนวิฑูรย์ดำริ และลงมาทางใต้จนถึงวัดบึงบน (แผนที่ที่ 1)

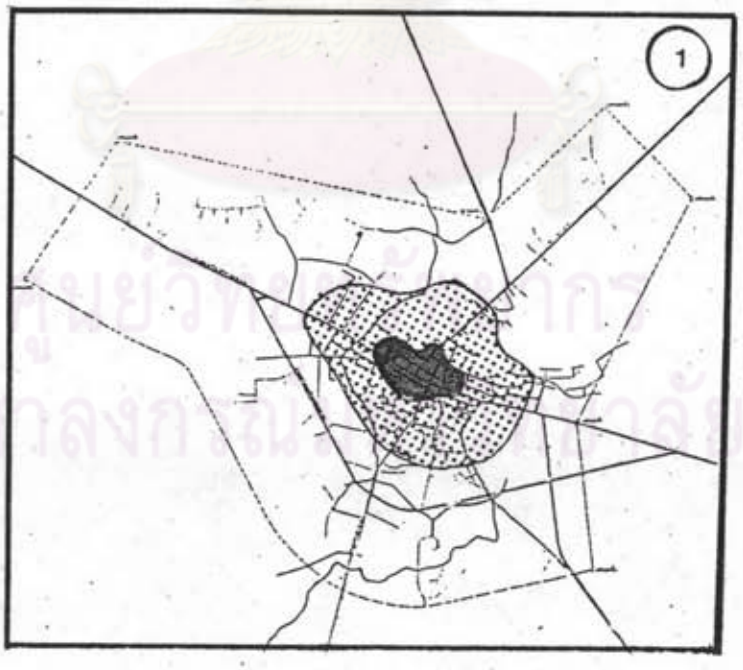


7.1.1.2 กระจายตัวออกจากย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมืองบริเวณตลาดสดเนื่องจำนงค์ ไปตามแนวถนนสายหลักของชุมชน ได้แก่ ถนนราษฎรสันติ ถนนวิฑูรย์ดำริและถนนเทพประสาท (แผนที่ที่ 2)

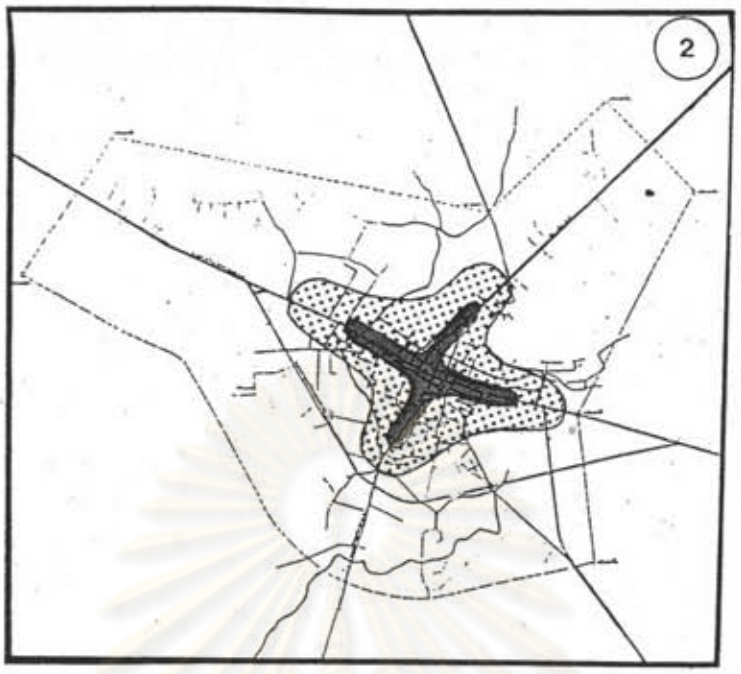


7.1.1.3 มีศูนย์กลางหลักอยู่บริเวณใจกลางเมืองและมีศูนย์การค้าระดับย่อย ที่ให้บริการพื้นที่ที่อยู่ไกลชุมชน โดยจะมีศูนย์กลางการค้าระดับย่อย อยู่ริมถนนหัวกุญแจ (แผนที่ที่ 3)

7.1.2 <u>ผังโครงสร้างเพื่อการอยู่อาศัย</u> สามารถพิจารณาได้ 2 รูปแบบ ดังนี้

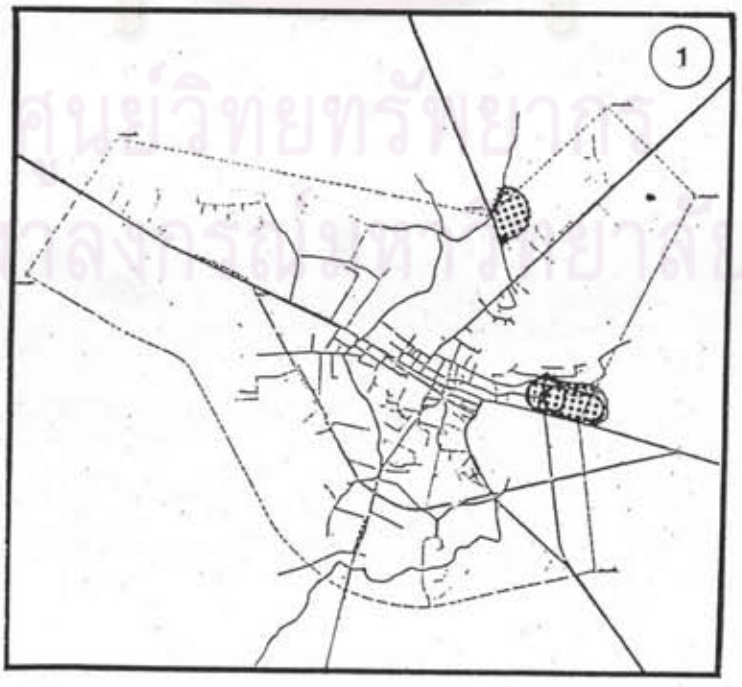


7.1.2.1 มีการรวมตัวกันอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะรอบ ๆ ถนนราษฎร-สันติ มีแกนอยู่บริเวณที่ว่าการอำเภอและตลาดสดเนื่องจำนงค์ แล้วค่อยกระจายความหนาแน่นของประชากรออกไปในบริเวณโดยรอบ โดยบริเวณที่มีความหนาแน่นมากจะรวมอยู่ในพื้นที่ย่านธุรกิจการค้า (แผนที่ที่ 1)



7.1.2.2 มีลักษณะรวมตัวอยู่บริเวณแกนของชุมชน แต่มีการกระจายตัวออกไปตามแนวของถนนราษฎรสันติ ถนนวิทูรย์ดำริ และถนนเทพประสาทโดยความหนาแน่นยังคงมีมากในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า แล้วค่อยกระจายความหนาแน่นออกไปตามแนวถนนหลัก โดยเฉพาะถนนราษฎรสันติ (แผนที่ที่ 2)

7.1.3 <u>ผังโครงสร้างเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า</u> สามารถพิจารณาได้ 2 รูปแบบดังนี้



7.1.3.1 แบ่งออกเป็น 2 บริเวณ คือด้านเหนือของถนนวิฑูรย์ดำริ ช่วงจะไปอำเภอพานทอง บริเวณหมู่ที่ 3 บ้านหนองปลาไหล โดยให้บริเวณดังกล่าวเป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องการเกษตรขนาดย่อมและคลังสินค้า และให้พื้นที่ทางตอนปลายของถนนราษฎรสันติบริเวณตั้งแต่ช่วงถนนสถาวรถึงแนวเขตเทศบาล เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ และอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น อุตสาหกรรมเครื่องไฟฟ้า (แผนที่ที่ 1)

7.1.3.2 แบ่งออกเป็น 3 บริเวณ คือ ด้านเหนือของถนนวิฑูรย์ดำริ ช่วงจะไปอำเภอพานทอง บริเวณหมู่ที่ 3 บ้านหนองปลาไหล เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมต่อเนื่องทางการเกษตรขนาดย่อมและคลังสินค้า และทางตอนล่างของชุมชนบริเวณริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3138 เป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมบริการ และให้ช่วงปลายถนนราษฎรสันติช่วงติดเขตเทศบาลเป็นอุตสาหกรรมอื่น ๆ

7.2 แนวความคิดการเลือกรูปแบบผังโครงสร้าง (Structure Plan)

เมื่อทราบถึงที่ตั้งตามประเภทการใช้ที่ดินแล้ว สามารถนำมาจัดทำเป็นทางเลือก (Alternative) ต่าง ๆ โดยพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ผสมผสานเข้าด้วยกันตามแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้ง และแนวความคิดเกี่ยวกับผังโครงสร้างของเมือง ซึ่ง

สามารถกำหนดทางเลือกของผังโครงสร้าง (Structure Plan) 3 รูปแบบ คือ

1. รูปแบบเมืองแบบแนวแกน (Ribbon or Secterial Development)
2. รูปแบบเมืองแบบศูนย์กลางเดียว (Mono-Centric)
3. รูปแบบเมืองแบบหลายศูนย์กลาง (Poly-Centric)

7.2.1 <u>รูปแบบเมืองแบบแนวแกน</u> (Ribbon or Secterial Development)

7.2.1.1 <u>แนวความคิด</u>

แนวความคิดหลักที่ใช้ในการกำหนดทางเลือกนี้คือ Secterial Model ของ Homer Hoyt โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่บริเวณย่านธุรกิจการค้าเดิม แล้วเริ่มขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก และลักษณะทางกายภาพของเมือง ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของชุมชน โดยข้อสมมุติฐานเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมืองมีดังนี้

1) ย่านพาณิชยกรรมยังคงอยู่ที่เดิม มีการขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม

2) การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยจะมีราคาแพงในบริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักและจะเป็นที่อยู่อาศัยราคาถูกเมื่ออยู่ไกลจากเส้นทางคมนาคม

3) การขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับย่านการค้า สถาบันราชการ และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4) ระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นไปตามแนวเส้นทางคมนาคมเป็นสำคัญ

5) ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะมีความหนาแน่นมากตามบริเวณสองฝั่งของเส้นทางคมนาคม และจะเบาบางลงเมื่อไกลจากเส้นทางคมนาคม

6) ราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับโครงข่ายของเส้นทางคมนาคมและการให้บริการด้านสาธารณูปโภค

7) เขตอุตสาหกรรมทั้งภายในและภายนอกชุมชนนั้นจะมีความเกี่ยวข้องกับเส้นทางคมนาคมเป็นสำคัญ

8) การกำหนดขอบเขตของชุมชน ขึ้นอยู่กับการกำหนดแนวของเส้นคมนาคมและสภาพทางกายภาพ

จากผลของแนวความคิดนั้น สามารถนำมาพิจารณาในการกำหนดที่ตั้ง และรูปแบบของชุมชนในอนาคตได้ดังนี้

7.2.1.2 รูปแบบการใช้ที่ดินแบบแนวแกน

ในการพิจารณาการใช้ที่ดินแบบแนวแกนนี้ สามารถพิจารณาการใช้ที่ดินประเภทหลักได้ดังนี้คือ

1) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม: การใช้ที่ดินประเภทนี้จะรวมถึงการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยหนาแน่นมากเข้าไปด้วย โดยบริเวณดังกล่าวจะอยู่ช่วงที่ว่าการอำเภอบ้านบึงถึงบริเวณตลาดสด เนื่องจากมีการขยายตัวไปตามแนวถนนราษฎรสันติ ถนนวิทูรย์ดำริ และถนนเทพประสาท

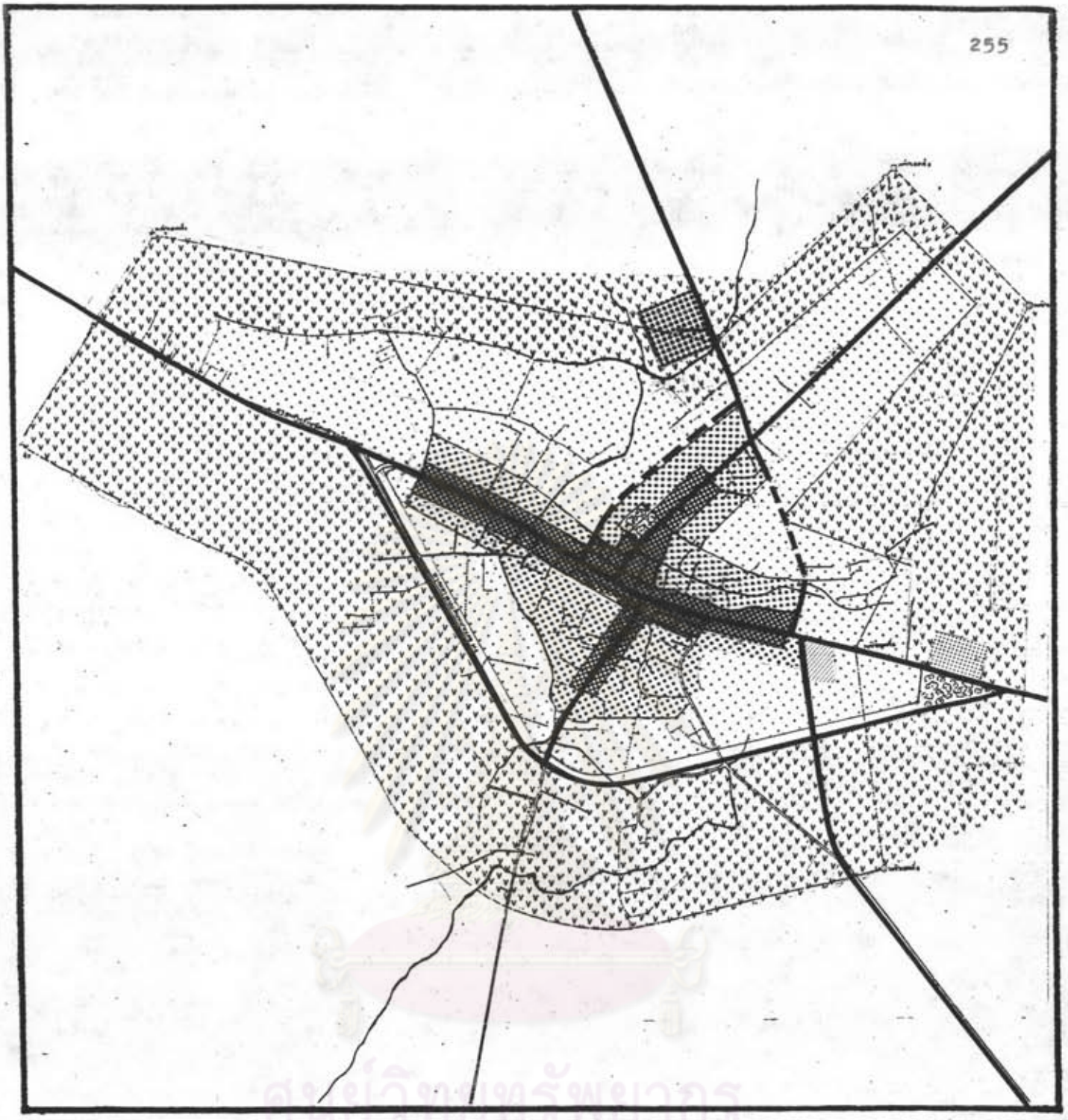
2) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย: การใช้ที่ดินประเภทนี้จะอยู่ถัดจากย่านพาณิชยกรรมตามสองฝั่งเส้นทางคมนาคม โดยที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะอยู่บริเวณตอนเหนือของถนนประชาส่งเสริม และเกาะตัวยาวตามถนนวิทูรย์ดำริ ส่วนทางตอนใต้จะอยู่ตามแนวถนนเทพประสาท และสำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะกระจายถัดออกมาจากศูนย์กลางถนนสายหลัก

3) อุตสาหกรรมและคลังสินค้า: จะกระจายอยู่ 3 บริเวณโดยจะอยู่ด้านเหนือของถนนวิทูรย์ดำริทางไปอำเภอพานทอง เขตหมู่ที่ 3 บ้านหนองปลาไหลเป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องทางการเกษตรขนาดย่อมและคลังสินค้า และบริเวณทางแยกทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3138 เป็นพื้นที่ของอุตสาหกรรมบริการ และตอนปลายถนนราษฎรสันติเป็นเขตอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ

4) การใช้ที่ดินเพื่อการนันทนาการ: จะอยู่ด้านซ้ายของถนนวิทูรย์ดำริโดยเป็น Semi-Passive ในลักษณะเป็นสวนพักผ่อนและออกกำลังกาย และปรับปรุงสวนหย่อมและสระน้ำเดิมบริเวณหน้าที่ว่าการอำเภอ ตลอดจนทำสวนหย่อมบริเวณทางแยกทางเข้าเมือง

5) ระบบคมนาคมและขนส่ง: โดยทั่วไปแล้วใช้เส้นทางที่มีอยู่เดิมนำมาปรับปรุงให้มีสภาพการใช้งานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่ยังคงมีการตัดถนนเพิ่มเพื่อเปิดพื้นที่ในบริเวณที่อยู่อาศัยทางด้านตอนเหนือ และตัดถนนจากช่องทางแยกไปอำเภอพานทองมาเชื่อมกับถนนสถาวร เพื่อเป็นการป้องกันมิให้รถบรรทุกสินค้าเกษตรผ่านกลางชุมชน

(แผนที่ที่ 7.4)



สัญญลักษณ์

- พักอาศัยหนาแน่น และพาณิชยกรรม
- พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- พักอาศัยหนาแน่นน้อย
- อุตสาหกรรมต่อเนื่องการเกษตร และคลังสินค้า
- อุตสาหกรรมบริการ
- อุตสาหกรรมอื่น ๆ
- สวนสาธารณะ

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: รูปแบบการใช้ที่ดิน
แบบแนวแกน

แผนที่ 7.4

0 0.5 1.0 1.5
มิติ กิโลเมตร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.2.2 รูปแบบ เมืองแบบศูนย์กลาง เดียว (Mono-Centric)

7.2.2.1 แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่นำมาใช้ในการกำหนดทาง เลือกนี้คือ Concentric Zone Model ของ Ernest W.Burgess โดยมีศูนย์กลางชุมชนอยู่บริเวณตลาดสด เนื่องจากบงค์ ถึงที่ว่าการอำเภอบ้านบึง ส่วนที่อยู่อาศัยและกิจกรรมอื่น ๆ จะกระจายตัวอยู่โดยรอบ ซึ่งมีข้อสมมุติฐานการใช้ที่ดินดังนี้คือ

1) ย่านพาณิชยกรรมจะมีแห่ง เดียว เป็นศูนย์กลางชุมชน

2) ความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน เพื่อพักอาศัยจะมีความ เบาบางลง เมื่อไกลจากศูนย์กลางชุมชน ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะทาง เป็นสำคัญ

3) ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะหนาแน่นมากในบริเวณศูนย์กลางชุมชน ซึ่งส่งผลให้ที่ดินมีราคาสูง และราคาที่ดินจะ เป็นตัวกำหนดประ เภทกิจกรรมด้วย

4) กิจกรรมทาง เศรษฐกิจตามประ เภทการใช้ที่ดินในชุมชน ก่อให้ เกิดความประหยัดจากภายนอก (External Economic) จากการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ สามารถจัดได้ในราคาถูกและสะดวก เนื่องจากประชาชนและกิจกรรมอยู่รวมกัน เป็นกลุ่ม

5) อุตสาหกรรมบริการที่มีขนาด เล็กบางประ เภทจะอยู่ภายในชุมชน ส่วนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่จะอยู่รอบนอก เขตชุมชน

6) เส้นทางคมนาคมสายหลักจะมุ่ง เข้าสู่ศูนย์กลางชุมชน

7) การกำหนดขอบ เขตของการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพและการกำหนดพื้นที่ เกษตรรอบชุมชน

จากผลของแนวความคิดสามารถนำมาพิจารณาในการกำหนดที่ตั้ง และรูปแบบของชุมชนในอนาคต

7.2.2.2 รูปแบบการใช้ที่ดินแบบศูนย์กลาง เดียว

รูปแบบ เมืองแบบศูนย์กลาง เดียวนี้ สามารถพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดินตามประ เภทของกิจกรรมหลักได้ดังนี้คือ

1) การใช้ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรม: การใช้ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรมนี้จะรวมการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นมากไว้ด้วย โดยศูนย์กลางการค้าของชุมชนมี เพียงแห่ง เดียว ซึ่ง เป็นย่านการค้า เดิม คือพื้นที่บริเวณหน้าตลาดสด เนื่องจากบงค์ถึงที่ว่าการอำเภอบ้านบึง

2) การใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัย: ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายตัวอยู่โดยรอบศูนย์กลางชุมชนหรือบริเวณพาณิชยกรรม และขยายตัวลงมาทางด้านใต้ตามถนน เทพประสาท ด้านตะวันตกของถนนราษฎรสันติ สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่กระจายถัดออกมา โดยจะขึ้นทางด้าน เหนือตามแนวถนนวิฑูรย์ดำริ

3) การใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า: จะกระจายอยู่ 2 บริเวณ โดยจะอยู่ด้าน เหนือของถนนวิฑูรย์ดำริช่วงทางแยกไปอำเภอพานทอง ซึ่งอยู่ใน เขตหมู่ที่ 3 บ้านหนองปลาไหล ในบริเวณดังกล่าวจะ เป็นอุตสาหกรรมต่อ เนื่องทางการ เกษตรและคลังสินค้า และบริเวณตอนปลายของถนนราษฎรสันติ เป็นพื้นที่ของอุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้ เกิดมลพิษ

4) การใช้ที่ดิน เพื่อการนันทนาการ: จะอยู่ทางด้านซ้ายของถนนวิฑูรย์ดำริ โดย เป็น Semi-Passive ในลักษณะสวนพักผ่อนและออกกำลังกาย จัดทำสวนหย่อมบริเวณทางแยก เข้า เมือง ตลอดจนปรับปรุงสวนหย่อมและสระน้ำ เดิมบริเวณหน้าที่ว่าการอำ เภอ

5) ระบบคมนาคมและขนส่ง: โดยทั่วไปแล้วยังคงใช้ เส้นทาง เดิมนำมาปรับปรุงให้มีสภาพผิวการจราจรที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานสูงขึ้น และ เชื่อมถนนตอนปลายของถนนราษฎรอุทิศให้มาบรรจบกับถนนราษฎรสันติ นอกจากนี้ยังมีความจำ เป็นที่จะต้องตัดถนน เพิ่ม เพื่อ เปิดพื้นที่ในบริเวณที่อยู่อาศัยทางด้าน เหนือตอนใน และตัดถนนจากช่วงทางแยกไปอำ เภอพานทองมายังบริเวณถนนสถาวร ทั้งนี้ เพื่อ เป็นการป้องกันมิให้รถบรรทุกวิ่งผ่าน เข้าชุมชน เมือง (แผนที่ที่ 7.5)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญญลักษณ์

- พักอาศัยหนาแน่น และพาณิชยกรรม
- พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- พักอาศัยหนาแน่นน้อย
- อุตสาหกรรมต่อเนื่องการเกษตร และคลังสินค้า
- อุตสาหกรรมบริการ
- อุตสาหกรรมอื่น ๆ
- สวนสาธารณะ

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: รูปแบบการใช้ที่ดิน
แบบศูนย์กลางเดี่ยว

แผนที่ 7.5

0 0.5 1.0 1.5
มิติ กิโลเมตร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.2.3 รูปแบบ เมืองแบบหลายศูนย์กลาง (Poly-Centric)

7.2.3.1 แนวความคิด

แนวความคิดหลักที่นำมาใช้ในการกำหนดทาง เลือกนี้คือ Multi-nucli Model ของ C.D. warris and E. Ullman เป็นแนวความคิดที่ว่า เมืองไม่จำ เป็นต้องมีศูนย์กลางธุรกิจ เพียงแห่ง เดียว แต่อาจมีหลายศูนย์กลาง โดยศูนย์กลางที่ เกิดใหม่จะมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินโดยรอบ และการที่ เมืองมีหลายศูนย์กลางและกระจายอยู่ในบริ เวณที่ต่างกัน เนื่องจากปัจจัย 4 ประการคือ

ก. กิจกรรมบางประ เภทไม่สามารถตั้งในที่ที่ดีที่สุดได้ เนื่องจากไม่คุ้มค่าจากราคาที่ดิน

ข. กิจกรรมบางประ เภทตั้งอยู่ใกล้กัน จะได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่ม

ค. กิจกรรมบางประ เภทมีความแตกต่างกัน นำมารวมกันจะ เกิดผล เสีย

ง. กิจกรรมแต่ละประ เภทต้องการความ เฉพาะตัวของกิจกรรมนั้น ๆ

ในลักษณะของแนวความคิดในการจัดรูปแบบ เมือง แบบหลายศูนย์กลางนี้ มีข้อสมมุติฐานดังนี้

1. ชุมชนจะมีย่านพาณิชยกรรม เป็นศูนย์กลางบริ เวณใจกลาง เมือง และย่านพาณิชยกรรมขนาดรองจะ เป็นศูนย์กลางขนาด เล็กกระจายอยู่รอบนอก

2. ศูนย์กลางชุมชนระดับรองจะ เกิดขึ้นตามจุด เส้นทางคมนาคม

3. ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะกระจายตัวออกไป แต่ยังคงความหนาแน่นอยู่ในบริ เวณใจกลาง เมือง

4. ศูนย์กลางระดับรองจะแบ่ง เบาภาระจากศูนย์กลางภายในด้านการค้า การบริการ และพักอาศัย

5. การกำหนดขอบ เขตการขยายตัวของชุมชนขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ รวมถึงการขยายตัวของศูนย์กลางพาณิชยกรรมขนาดรอง

ซึ่งผลจากแนวความคิดในการกำหนดรูปแบบที่ตั้งของ เมือง สามารถนำมาพิจารณาในการใช้ที่ดินได้ดังนี้

7.2.3.2 <u>รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง</u>

รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลางนี้ สามารถพิจารณาประเภทการใช้ที่ดินหลัก ๆ ได้ดังนี้คือ

1) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม: การใช้ที่ดินประเภทนี้รวมที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากไว้ด้วย และสามารถพิจารณาออกได้เป็น 2 บริเวณคือ

- ย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง ซึ่งยังคงเป็นพื้นที่เขตพาณิชยกรรมเดิมของชุมชน และยังคงเป็นศูนย์กลางการให้บริการขนาดใหญ่ของชุมชน

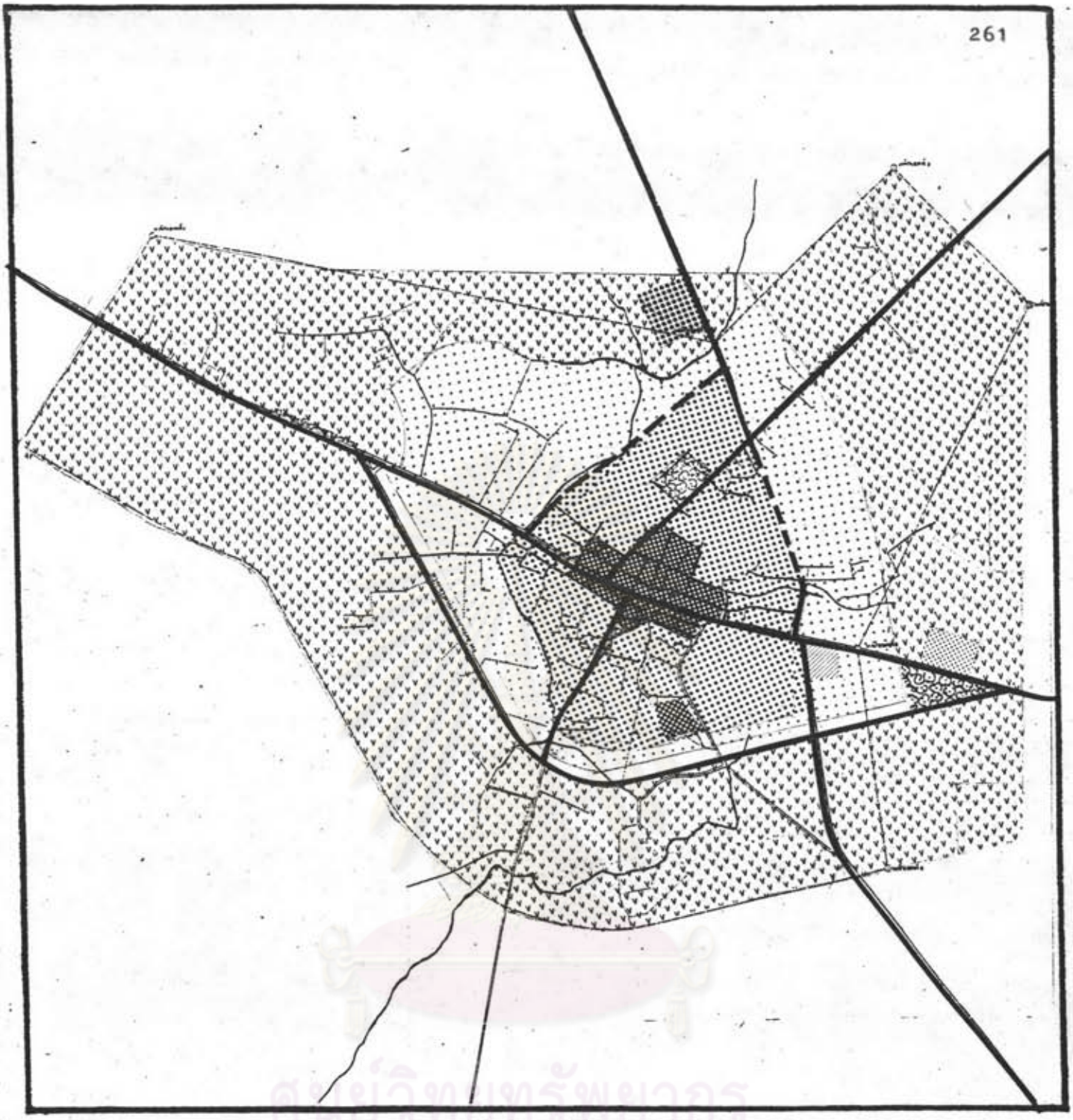
- ย่านพาณิชยกรรมระดับรอง พื้นที่ดังกล่าวจะอยู่บริเวณถนนหัวกุญแจ โดยเป็นพื้นที่ที่บริการแก่พื้นที่ชุมชนรอบนอกและผู้ที่ต้องการแวะพักรถ

2) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย: จะกระจายอยู่โดยรอบย่านพาณิชยกรรม โดยที่การอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะอยู่บริเวณถนนเทพประสาท ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่กระจายถัดออกมา และจะอยู่รอบศูนย์กลางใหม่ของชุมชน

3) การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า: จะกระจายอยู่ 3 บริเวณโดยจะอยู่ทางตอนเหนือของทางแยกไปอำเภอพานทอง อยู่ในเขตหมู่ 3 บ้านหนองปลาไหล เพื่อเป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องการเกษตรขนาดย่อมและคลังสินค้า และบริเวณริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3138 เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ และตอนปลายถนนราษฎรสันติดกับเขตเทศบาลเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมขนาดย่อมที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ

4) การใช้ที่ดินเพื่อการนันทนาการ: จะอยู่ช่วงถนนวิฑูรย์ดำริ โดยเป็น Semi-Passive ในลักษณะสวนพักผ่อนและออกกำลังกาย จัดทำสวนหย่อมบริเวณทางแยกเข้าเมือง ตลอดจนปรับปรุงสวนหย่อมและสระน้ำเดิมบริเวณหน้าที่ว่าการอำเภอ

5) ระบบคมนาคมขนส่ง: โดยทั่วไปแล้วยังคงใช้เส้นทางเดิมนำมาปรับปรุงให้มีสภาพผิวการจราจรที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานให้สูงขึ้น และซ่อมถนนตอนปลายของถนนราษฎรอุทิศให้มาบรรจบกับถนนราษฎรสันติ นอกจากนี้ยังมีความจำเป็นที่จะต้องตัดถนนเพิ่มเพื่อเปิดพื้นที่ในบริเวณที่อยู่อาศัยด้านเหนือ และตัดถนนจากช่วงทางแยกไปอำเภอพานทองมายังบริเวณถนนสถาวร ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันมิให้รถบรรทุกวิ่งผ่านเข้าชุมชนเมือง



สัญญลักษณ์

- พักอาศัยหนาแน่น และพาณิชยกรรม
- พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- พักอาศัยหนาแน่นน้อย
- อุตสาหกรรมต่อเนื่องการเกษตร และคลังสินค้า
- อุตสาหกรรมบริการ
- อุตสาหกรรมอื่น ๆ
- สวนสาธารณะ

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: รูปแบบการใช้ที่ดิน
แบบหลายศูนย์กลาง

แผนที่ 7.6

0 0.5 1.0 1.5
มิติ กิโลเมตร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.3 การประเมินทางเลือกรูปแบบผังโครงสร้าง

ในการประเมินทางเลือกของรูปแบบการใช้ที่ดินนั้น จำเป็นต้องพิจารณาในปัจจัยต่าง ๆ หลายด้านทั้งในด้านความเหมาะสมสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนตลอดจนโครงข่ายการให้บริการต่าง ๆ และในด้านความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน เช่น เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น นักผังเมือง และประชาชนในท้องถิ่น ทั้งนี้เพื่อให้ได้รูปแบบการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพในการรองรับและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อชุมชน ดังนั้นในการเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินนี้ จะสามารถพิจารณาออกเป็น 2 ประเภท คือ

ก. การประเมินรูปแบบการใช้ที่ดินทางด้านเศรษฐกิจ (Economic factors)

ข. การประเมินรูปแบบการใช้ที่ดินที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจ (Non-Economic factors)

ก. การประเมินรูปแบบการใช้ที่ดินทางด้านเศรษฐกิจ (Economic factors)

การประเมินทางด้านเศรษฐกิจนี้จะพิจารณาในด้านผลดีและผลเสีย จากรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 ลักษณะ ซึ่งมีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป โดยในที่นี้การพิจารณาจะถือหลักจากวัตถุประสงค์ต่อการใช้ที่ดินของชุมชน เพื่อเป็นแนวทางประเมินทางเลือกที่สอดคล้องเหมาะสมกับพื้นที่ชุมชนเมือง ซึ่งในการประเมินข้อดีและข้อเสียของรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 ลักษณะ นี้จะประเมินจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้ คือ

- การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน
- ระบบการคมนาคมขนส่ง
- การบริการพื้นฐานทางสังคม
- การบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ

จากผลของการวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสีย ของรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 ประเภท ซึ่งนำมาเปรียบเทียบทั้ง 3 รูปแบบตามวัตถุประสงค์ สามารถนำมาสรุปได้ดังนี้คือ (ตารางที่ 7.1)

ตารางที่ 7.2 แสดงผลการวิเคราะห์ผลดีและผลเสียของรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 ลักษณะ

วัตถุประสงค์	ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน		
	แนวแกน	ศูนย์เดียว	หลายศูนย์
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน			
- ความเป็นสัดส่วนต่อการใช้ที่ดิน	/	/	/
- ความคุ้มค่าของการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง	x	/	/
- การขยายตัวของเมืองในอนาคต	x	/	/
- การประหยัดจากการรวมตัว	x	/	/
- ความเสมอภาคในพื้นที่	/	/	/
2. ระบบการคมนาคมขนส่ง			
- การจราจรในบริเวณชุมชนเมือง	x	x	/
- การขนส่งสินค้า	/	/	/
- ความสอดคล้องกับโครงสร้างของชุมชน	/	/	/
3. การบริการพื้นฐานทางสังคม			
- การลงทุนเพื่อให้บริการสาธารณสุข	/	/	/
- การลงทุนเพื่อให้บริการด้านความปลอดภัย	/	/	/
- สภาพแวดล้อมของชุมชน	/	/	/
- สภาพแวดล้อมบริเวณพักอาศัย	x	/	/
4. การบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ			
- การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงข่ายบริการ	x	/	/
- ความสะดวกในการให้บริการด้านกิจกรรมต่าง ๆ	/	x	/

หมายเหตุ. / = ผลดี

x = ผลเสีย

ที่มา: จากตารางที่ 7.1

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข. <u>การประเมินรูปแบบการใช้ที่ดินที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจ</u> (Non-Economic factors)

การประเมินทางเลือกที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจจะพิจารณาจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับชุมชนและรูปแบบการใช้ที่ดินมาร่วมพิจารณาให้ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่จะนำมาประเมิน ซึ่งบุคคลที่จะให้ค่าน้ำหนักในการประเมินทางเลือกทั้ง 3 ลักษณะนั้นได้แก่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น 3 ท่าน นักผังเมือง 3 ท่าน และประชาชนในท้องถิ่น 3 ท่าน ซึ่งทั้ง 9 ท่านจะให้ค่าคะแนนแก่ทางเลือกที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ โดยที่ค่าคะแนน (Value Scale) มีค่าตั้งแต่ 1-10 ค่า 1 หมายถึงมีความสำคัญน้อยที่สุด และค่า 10 มีความสำคัญมากที่สุด แต่ในที่นี้ค่าน้ำหนักของความสำคัญมีคะแนนที่ไม่เท่ากัน ดังนั้นจึงนำเทคนิค Goal acheivement matrix มาใช้พิจารณาประกอบในการประเมินทางเลือก โดยวิธีนี้เป็นวิธีการอันพัฒนาจาก Cost-benefit analysis โดย Morris Hill ในปี ค.ศ. 1968 โดยมีพื้นฐานเหมือน Cost-benefit analysis แต่จะคิด Cost ทั้งหลายโดยยึดวัตถุประสงค์ (objective) เป็นหลัก (ตารางที่ 7.3)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.3 แสดงค่าความสำคัญของทางเลือกต่อวัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน

ทางเลือก	คนที่ 1			คนที่ 2			คนที่ 3		
วัตถุประสงค์	A	B	C	A	B	C	A	B	C
เจ้าพนักงานท้องถิ่น									
- การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	5	8	6	6	8	8	6	7	8
- การคมนาคมขนส่ง	6	6	6	7	7	7	7	7	7
- การบริการสังคม	7	6	8	7	7	7	8	9	7
- การบริการเศรษฐกิจ	6	6	6	5	6	7	7	7	7
ค่าเฉลี่ย	6.0	6.5	6.5	6.3	7.0	7.3	7.0	7.5	7.3
นักผังเมือง									
- การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	5	7	8	6	7	9	6	8	7
- การคมนาคมขนส่ง	7	7	7	7	7	7	8	8	8
- การบริการสังคม	7	7	8	8	7	7	8	7	9
- การบริการเศรษฐกิจ	5	5	6	7	7	8	7	8	9
ค่าเฉลี่ย	6.0	6.5	7.3	7.0	7.0	7.8	7.3	7.8	8.3
ประชาชนในท้องถิ่น									
- การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	7	8	8	5	5	6	6	7	7
- การคมนาคมขนส่ง	6	6	6	7	7	7	8	8	8
- การบริการสังคม	6	8	9	7	7	8	6	6	8
- การบริการเศรษฐกิจ	8	7	8	6	8	8	5	6	7
ค่าเฉลี่ย	6.8	7.3	7.8	6.3	6.8	7.3	6.3	6.8	7.5

หมายเหตุ. ทางเลือก A หมายถึง ทางเลือกแนวแกน

ทางเลือก B หมายถึง ทางเลือกแบบศูนย์กลางเดียว

ทางเลือก C หมายถึง ทางเลือกแบบหลายศูนย์กลาง

ที่มา : จากการสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.4 แสดงค่าคะแนนทางเลือกจากวัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน

ค่าน้ำหนัก	วัตถุประสงค์	ค่าความสำคัญของทางเลือก		
		A	B	C
1.7	การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	5.8(9.9)	7.2(12.2)	7.4(12.6)
1.6	การคมนาคมขนส่ง	7.0(11.2)	7.0(11.2)	7.0(11.2)
1.4	การบริการสังคม	7.1(9.9)	7.1(9.9)	7.9(11.1)
1.1	การบริการเศรษฐกิจ	6.2(6.9)	6.7(7.4)	7.3(8.0)
รวมค่าถ่วงน้ำหนัก		(37.9)	(40.7)	(43.9)
อันดับ		3	2	1

หมายเหตุ. (....) หมายถึงค่าถ่วงน้ำหนัก

ที่มา: จากตารางที่ 7.3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากผลการประเมินทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน เทศบาลตำบลบ้านบึงในอนาคต ทั้งจากข้อดีและข้อเสียในเชิงเศรษฐกิจ และจากการประเมินทางเลือกที่ไม่ใช่เศรษฐกิจ จะพบว่า รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง (Poly Centric) มีค่าคะแนนความสำคัญสูงสุด และมีข้อดีมากกว่าข้อเสียในระหว่างรูปแบบการใช้ทีดินทั้ง 3 ลักษณะ ดังนั้นรูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง จะเป็นแนวทางในการปรับเพื่อจัดทำผังแม่บท (Master Plan) สำหรับการพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชน เมืองบ้านบึงต่อไปในอนาคต

7.4 แนวทางการใช้ที่ดิน เทศบาลตำบลบ้านบึง

เป็นขั้นตอนต่อ เนื่องจากการพิจารณาทางเลือกของผังโครงสร้าง (Structure Plan) ที่ใช้เป็นแนวทางในการจัดทำผังแม่บท (Master Plan) โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่อไปนี้

1. บทบาทและหน้าที่ของชุมชนบ้านบึง
2. แก้ไขปัญหาของชุมชน และป้องกันปัญหาที่อาจ เกิดขึ้น
3. วัตถุประสงค์และ เป้าหมายในการพัฒนา
4. สนองตอบความต้องการและการขยายตัวของชุมชนในอนาคต
5. ความ เหมาะสมของที่ตั้งในแต่ละกิจกรรมการใช้ที่ดิน

จากแนวทางข้างต้นนี้ สามารถนำมาปรับให้ เข้ากับสภาพความ เป็นจริงตามสภาพพื้นที่ในชุมชน และแสดงรายละ เอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประ เภทต่าง ๆ ระบบการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมของชุมชนดังนี้

7.4.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2545

7.4.1.1 แนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดิน

จากสภาพโดยทั่วไปของชุมชนบ้านบึง เป็นชุมชนขนาดกลาง และมีรัศมีการให้บริการประมาณ 3-4 กิโล เมตร สามารถจัดระบบการใช้ที่ดินของชุมชนให้ เป็น เมืองที่มีศูนย์กลาง เดียว (Mono-Centric) ได้ แต่ เนื่องจากสภาพปัจจุบันศูนย์กลางชุมชนมีความหนาแน่นสูง มีกิจกรรมทุกประ เภทอยู่ในศูนย์กลางชุมชนอัน เป็นผลให้สภาพปัญหาการจราจร การกระจายตัวของประชากรไม่ดี เท่าที่ควร ทั้งยัง เป็น เหตุให้ความ เจริญของพื้นที่ตอนในและตอนนอกของชุมชนมีความแตกต่างกัน ด้วย เหตุนี้แนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดินของ เทศบาลตำบลบ้านบึง จึงได้พยายามกระจายศูนย์กลางของชุมชนให้ออกสู่พื้นที่ด้านนอก เพื่อกระจายความ เจริญ

และช่วยลดปัญหาความหนาแน่นของศูนย์กลางชุมชน

7.4.1.2 การใช้ที่ดินและจำนวนพื้นที่ในอนาคต

จากแนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดินดังกล่าวข้างต้นนี้ เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (พ.ศ.2530) ในด้านความหนาแน่น ความเหมาะสมของที่ตั้ง ตลอดจนความเหมาะสมทางด้านศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาชุมชนในบริเวณต่าง ๆ สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและขนาดของพื้นที่ที่ต้องการเพิ่มขึ้นในแต่ละประเภทตามการคาดการณ์ความต้องการพื้นที่ของชุมชนเมืองบ้านบึงในอนาคต เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดในการใช้ที่ดินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

1) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 186 ไร่ รวมตัวอยู่บริเวณศูนย์กลางชุมชนย่านพาณิชยกรรมเดิม บริเวณสองฝั่งของถนนราษฎรสันติ และขยายตัวขึ้นไปบริเวณถนนเจดน์อำนาจ ถนนบวรสถิตย์ ถนนประชาส่งเสริม ซึ่งพื้นที่บริเวณดังกล่าวนี้จะมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการบริการหลัก ทั้งด้านการค้าและการบริการ ส่วนบริเวณถนนหัวกุญแจจะเป็นศูนย์กลางระดับรอง มีลักษณะการให้บริการการค้าและบริการ ตลอดจนเป็นศูนย์กลางสินค้าเพื่อการเกษตร

ข้อเสนอแนะ

(1) ควรสนับสนุนให้มีการจัดระเบียบหรือจัดเตรียมที่จอดรถให้เพียงพอและได้มาตรฐาน สำหรับตึกแถวหรือห้องแถว

(2) วัสดุก่อสร้างอาคารในบริเวณนี้ควรเป็นถาวรวัตถุ ทั้งนี้เพื่อป้องกันอัคคีภัย เพราะมีการใช้ที่ดินหนาแน่นมากในบริเวณศูนย์กลาง

2) การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย

การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยนี้จะกระจายออกจากย่านพาณิชยกรรมทั้งสองฝั่งของถนนราษฎรสันติ โดยแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและอยู่อาศัยหนาแน่นน้อยดังนี้

ก. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง: จะกระจายอยู่โดยรอบศูนย์กลางชุมชน ถัดออกมาจากย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ประมาณ 620 ไร่ และมีรัศมีห่างจากศูนย์กลางชุมชนประมาณ 2 กิโลเมตร

ข. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นน้อย: กระจายอยู่ในพื้นที่รอบนอกของชุมชน มีพื้นที่ประมาณ 1,310 ไร่ พื้นที่บางส่วนยังคงใช้ประโยชน์ทางการเกษตรกรรม

ข้อเสนอแนะ

(1) ควรกำหนดมาตรฐานและนโยบายในการกระจายการให้บริการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ให้เพียงพอและทั่วถึง

(2) ควรกำหนดมาตรการห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทที่ก่อให้เกิดมลภาวะหรือรบกวนประชาชนในย่านที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อม

(3) ควบคุมมาตรฐานในเขตที่อยู่อาศัย โดยการกำหนดการแบ่งแปลงขนาดที่ดินมิให้ต่ำกว่ามาตรฐานการเคหะดังนี้

- แปลงที่ดินสำหรับบ้านเดี่ยว ต้องไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หรือ 200 ตารางเมตร
- แปลงที่ดินสำหรับบ้านแถว ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร

7.4.1.3 การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 250 ไร่ เพื่อความประหยัดและมีประสิทธิภาพในการให้บริการพื้นฐาน ตลอดจนควบคุมสภาวะแวดล้อมของชุมชน จึงกำหนดไว้ 3 บริเวณ คือ

1) บริเวณด้านเหนือของชุมชน ริมทางแยกถนนวิฑูรย์ดำริทางไปอำเภอพานทอง มีพื้นที่ประมาณ 100 ไร่ สำหรับเป็นคลังสินค้า และอุตสาหกรรมต่อเนื่องทางการเกษตรขนาดย่อม

2) บริเวณด้านใต้ของชุมชน ริมทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3138 มีพื้นที่ประมาณ 50 ไร่ สำหรับเป็นอุตสาหกรรมบริการ ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เช่น ร้านซ่อมรถ ร้านซ่อมเครื่องจักรเพื่อการเกษตร เป็นต้น

3) บริเวณด้านตะวันออกของชุมชน ตอนปลายถนนราษฎรสันติช่วงติดกับเขตเทศบาล มีพื้นที่ประมาณ 100 ไร่ สำหรับเป็นอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ เช่น อุตสาหกรรมเครื่องไฟฟ้า อุตสาหกรรมของเล่นเด็ก เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

(1) อุตสาหกรรมใด ๆ ที่ดำเนินการมาก่อนแล้ว และตั้งอยู่ในเขตชุมชนหนาแน่น หรือขัดต่อข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ไม่ควรอนุญาตให้มีการขยายพื้นที่เกินกว่าที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน

(2) อุตสาหกรรมบริการที่กำหนดให้อยู่ใกล้ย่านพาณิชยกรรม ควรคำนึงถึงลักษณะอาคารและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เช่น ระบบกำจัดน้ำเสีย ให้มีความเหมาะสมกับการประกอบกิจกรรมแต่ละประเภทตามที่กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรมกำหนดไว้

7.4.1.4 <u>การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน</u>

มีพื้นที่อยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด มีพื้นที่ประมาณ 25.10 ไร่ เป็นบริเวณซึ่งกำหนดให้ใช้เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา และสาธารณประโยชน์ ซึ่งในอนาคตถ้าจะมีการจัดตั้งศาสนสถานแห่งใหม่ก็สามารถกระทำได้ในการใช้ที่ดินทุกประเภท ทั้งนี้เนื่องจากศาสนสถานเป็นกิจการของสาธารณะประโยชน์

<u>ข้อเสนอแนะ</u>

(1) ควรส่งเสริมให้จัดเป็นศูนย์กลางสังคมทางด้านวัฒนธรรม เช่น โรงเรียนพุทธศาสนาวันอาทิตย์ ห้องสมุดประชาชน สถานพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ ตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และที่ตั้ง

7.4.1.5 <u>การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ</u>

การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการมีพื้นที่ประมาณ 62 ไร่ มิได้เพิ่มพื้นที่แต่อย่างไร ทั้งนี้เนื่องจากในแผนพัฒนาของเทศบาลมีโครงการที่จะปรับปรุงอาคารขึ้นใหม่ในพื้นที่เดิมเป็นอาคาร 3 ชั้น ซึ่งจะเพียงพอแก่การบริการ และอีกประการหนึ่งการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในเรื่องการใช้อาคารของสถาบันราชการนั้น สามารถกระทำได้อยู่แล้ว เช่น การขยายหน่วยงาน เป็นต้น ซึ่งการใช้ที่ดินประเภทนี้สามารถอยู่ได้ในพื้นที่การใช้ที่ดินทุกประเภท

7.4.1.6 <u>การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา</u>

การใช้ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเดิม มีพื้นที่ประมาณ 70 ไร่ เป็นบริเวณที่กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อการศึกษาหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ตามหลักการของข้อกำหนดสามารถสร้างได้เกือบทุกพื้นที่ จึงไม่กำหนดที่ตั้งและขนาดการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นในแนวทางการใช้ที่ดิน แต่ให้ข้อเสนอแนะดังนี้

<u>ข้อเสนอแนะ</u>

(1) ให้เพิ่มสถาบันการศึกษาในระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษาในเขตเทศบาลขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของนักเรียนในพื้นที่และบริเวณโดยรอบ โดยมีหลักเกณฑ์กำหนดจากสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน กระทรวงศึกษาธิการ และกรมสามัญศึกษาดังนี้

ก. ระดับประถมศึกษา

- ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ ต่อหนึ่งโรงเรียน
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 4 กิโลเมตร

ข. ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น

- ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ ต่อหนึ่งโรงเรียน
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 5 กิโลเมตร

7.4.1.7 <u>การใช้ที่ดินเพื่อการนันทนาการ</u>

เป็นพื้นที่สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ มีพื้นที่ประมาณ 50 ไร่ โดยกระจายอยู่ในพื้นที่เขตเทศบาล ได้แก่ บริเวณริมถนนวิทูรย์ดำริ บริเวณสามแยกถนนราษฎรสันติช่วงทางเข้าเมือง และบริเวณหน้าที่ว่าการอำเภอบ้านบึง

<u>ข้อเสนอแนะ</u>

(1) ปรับปรุงสนามที่ว่างในบริเวณโรงเรียนและวัด ให้ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในลักษณะเป็นแบบ Active โดยเฉพาะในบริเวณย่านใจกลางชุมชนที่มีประชากรอยู่อย่างหนาแน่น

7.4.1.8 <u>การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่ว่างโล่ง</u>

พื้นที่เกษตรกรรมในเขตพื้นที่ศึกษา จะอยู่รอบนอกพื้นที่ชุมชนที่กล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถพิจารณาได้เป็นบริเวณกว้าง ๆ ดังนี้

ก. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณด้านเหนือ ได้แก่พื้นที่บริเวณด้านเหนือของคลองทุ่งควายเผือก คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 276.03 ไร่

ข. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณด้านตะวันออก ได้แก่บริเวณตอนเหนือของถนนวิทูรย์ดำริมาจนจดถนนราษฎร์สันติ (ช่วงบริเวณหลักเขตที่ 5) คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 331.14 ไร่

ค. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณด้านใต้ ได้แก่พื้นที่บริเวณตอนล่างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 ยาวตลอดไปจนจดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3133 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 343.00 ไร่

ง. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณด้านตะวันตก ได้แก่พื้นที่บริเวณสองฝั่งทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3133 ยาวตลอดไปจนถึงบริเวณหลักเขตเทศบาลที่ 1 และหลักเขตเทศบาลที่ 7 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 135.10 ไร่

ส่วนพื้นที่ว่างโล่งในเขตชุมชนนั้น จะเป็นพื้นที่สำหรับป้องกันอุบัติเหตุ

และป้องกันคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ดังนี้

ก. เว้นว่างพื้นที่สองฝั่งทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3133 ไปจนจดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 คิดเป็นพื้นที่เว้นว่าข้างละ 50 เมตร จากริมถนนสายดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันอุบัติเหตุ และเพื่อเตรียมไว้สำหรับกิจการของกรมทางหลวง

ข. เว้นว่างพื้นที่สองฝั่งถนนสายหลักในชุมชน โดยกำหนดแนวเขตของอาคารที่จะปลูกสร้างขึ้นใหม่ในบริเวณริมสองฝั่งถนน ต้องถอนร่นจากแนวที่ดินอย่างน้อย 10 เมตร

ค. เว้นว่างพื้นที่สองฝั่งลำรางสาธารณะออกไปไม่น้อยกว่าข้างละ 5 เมตร ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันการรุกล้ำการใช้อาคาร และเพื่อเป็นการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

7.4.1.9 <u>ข้อกำหนดและมาตรการการใช้ที่ดิน</u>

มาตรการในการพัฒนาเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง จะประกอบด้วยมาตรการด้านผังเมืองและมาตรการด้านท้องถิ่นโดยมีรายละเอียดดังนี้

1) <u>มาตรการด้านผังเมือง</u> เป็นมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยออกข้อบังคับตามพื้นที่ศึกษา ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เขตเทศบาลตำบลบ้านบึงทั้งหมด โดยแบ่งเขตการใช้ที่ดินดังนี้

ก. ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย จะมีการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของการใช้ที่ดินประเภทนี้ โดยในแต่ละบริเวณห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่เพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(5) ไซโลเก็บผลผลิตการเกษตร

(6) สุสาน หรือฌาปนสถาน

(7) กำจัดขยะมูลฝอย หรือสิ่งปฏิกูล

ข. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง: ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ที่ดินเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(5) กำจัดขยะมูลฝอย หรือสิ่งปฏิกูล

ค. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย : ใช้เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการ โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

(4) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

ง. ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า: ใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในกิจการดังต่อไปนี้

(1) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(3) สุสาน หรือฌาปนสถาน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จ. ประเภทสถาบันการศึกษา: ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ฉ. ประเภทสถาบันศาสนา: ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาการศาสนา สาธารณประโยชน์เท่านั้น

ช. ประเภทสถาบันราชการ: การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ใช้เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ซ. ประเภทที่โล่งแจ้งเพื่อการนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการ (พักผ่อนหย่อนใจ) หรือเกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ฌ. ประเภทชนบทและเกษตรกรรม: ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรม (รวมปศุสัตว์ด้วย) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินดังต่อไปนี้

(1) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรืออุตสาหกรรม

(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

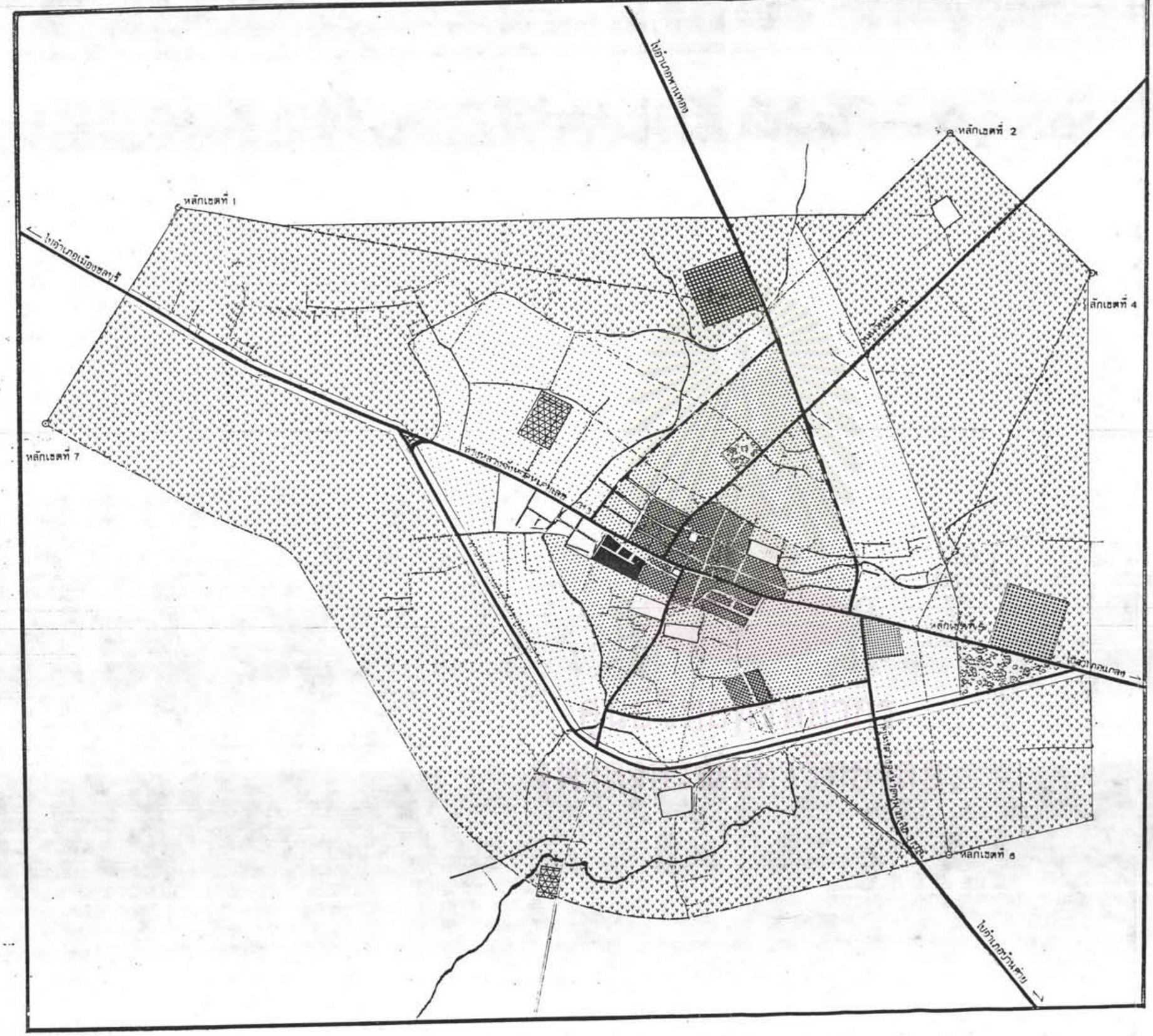
2) <u>มาตรการของหน่วยงานส่วนท้องถิ่น</u> ควรที่จะมีแนวทางและมาตรการเพื่อความสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินดังนี้

ก. จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของเทศบาล ทั้งในระยะสั้น (แผน 5 ปี) และระยะยาว (แผน 20 ปี) ให้สอดคล้องกับโครงร่างรูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชน

ข. จัดตั้งคณะกรรมการพิเศษด้านผังเมือง ทั้งนี้เพื่อควบคุมกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน เช่น การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร การลงทุนภายในชุมชน เป็นต้น

ค. พัฒนาการจัดเก็บภาษี เพื่อนำรายได้มาพัฒนาความเจริญให้แก่ท้องถิ่น และใช้มาตรการภาษีควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดิน

ง. ประสานงานกับหน่วยงานราชการอื่น ๆ เช่น การประปา



สัญลักษณ์

- ที่ดินประเภทพักอาศัยหนาแน่นและพาณิชยกรรม
- ที่ดินประเภทพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่ดินประเภทพักอาศัยหนาแน่นน้อย
- ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- ที่ดินประเภทสถาบันศาสนสถาน
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
- ที่ดินประเภทสาธารณูปการ
- ที่ดินประเภทนันทนาการ
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมอื่นๆ

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: รูปแบบการใช้ที่ดิน พ.ศ.2545

แผนที่ 7.7

0 300- 600

เมตร

ส่วนภูมิภาค การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค องค์การโทรทัพท์ กรมการปกครอง กระทรวงคมนาคม กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เป็นต้น เพื่อร่วมกันจัดแบบแผนแนวทางการพัฒนาให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลบ้านบึง

จ. ออกเทศบัญญัติควบคุมการใช้ที่ดิน โดยห้ามมิให้มีกิจกรรมที่ขัดต่อแนวทางการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชนในอนาคต

7.4.2 โครงข่ายระบบการคมนาคมขนส่ง

7.4.2.1 แนวความคิดในการจัดระบบการคมนาคมขนส่ง

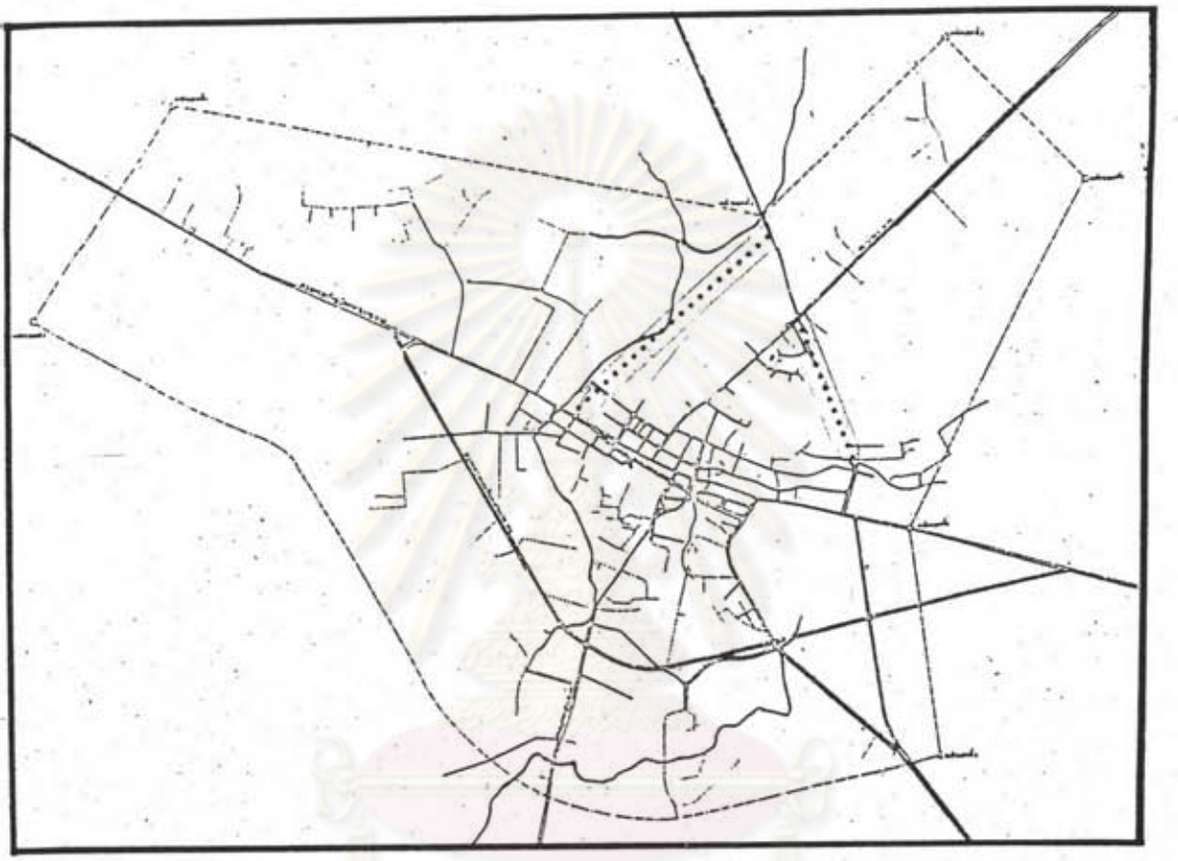
ปัญหาด้านระบบคมนาคมในเขตชุมชนเมืองบ้านบึงนั้น ปัญหาที่เด่นชัดที่สุดคือระบบการคมนาคมไม่ครบวงจร สภาพผิวการจราจรที่ทรุดโทรมขาดการบำรุงดูแลรักษา และมีสภาพผิวการจราจรแคบ อันเป็นให้ผลต่อระบบจราจรที่คล่องตัวและมีปัญหาด้านที่จอดรถ ยิ่งไปกว่านี้ในอนาคตชุมชนบ้านบึง นอกจากจะมีบทบาททางด้านการเป็นเมืองเกษตรและแปรรูปผลผลิตแล้ว ยังจะบทบาทเป็นชุมชนอุตสาหกรรมส่งออกที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะอีกด้วย ดังนั้นการจัดระบบการจราจรและขนส่งให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินและบทบาทของเมืองในอนาคตจะเป็นส่วนหนึ่งที่จะส่งเสริมภาคเศรษฐกิจและบรรเทาปัญหาการจราจรลงได้

ในสภาพปัจจุบันถนนของชุมชนบ้านบึงนอกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 ซึ่งเป็นทางเลี่ยงเมืองแล้ว ถนนสายสำคัญ ๆ จะพุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางชุมชนในลักษณะของถนนรัศมี (Radial Road) ไม่มีถนนวงแหวน (Ring Road) เชื่อมต่อ ทำให้การขนส่งสินค้าทางการเกษตรที่มาจากอำเภอพานทอง อำเภอหนองยาว และพื้นที่ตอนในของอำเภอบ้านบึงที่ใช้เส้นทางถนนวิฑูรย์ดำริ ซึ่งในปัจจุบันมีปริมาณการจราจรเฉลี่ยต่อวันสูงที่ต้องผ่านเข้ามาในศูนย์กลางชุมชน นอกจากนี้ถนนสายรองของพื้นที่ศูนย์กลางชุมชนมีลักษณะเป็นแบบกริด แต่มีสภาพไม่สมบูรณ์ กล่าวคือยังขาดความเชื่อมโยงให้ครบวงจร ตลอดจนสภาพผิวการจราจรทรุดโทรมและคับแคบ และในอนาคตที่ตอนในจะมีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีระบบการคมนาคมเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน

ดังนั้นในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะจำเป็นต้องจัดระบบการคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะระบบถนนให้สอดคล้องและเหมาะสมกับการจัดระบบการใช้ที่ดินทุกประเภท เพื่อให้เกิดการกระจายตัวของประชากรไปในบริเวณย่านการใช้ที่ดินที่ได้จำแนกไว้ และความสะดวกในการเดินทางของประชาชน การขนส่งสินค้า ตลอดจนเพื่อกิจการอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมทุกประเภท ซึ่งมีแนวความคิดที่สำคัญดังนี้

1) ปรับปรุงสภาพผิวการจราจร และขยายเขตทางให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

2) กำหนดโครงข่ายถนนสายหลัก สายรอง และเพิ่มเติมแนวถนน เพื่อเปิดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ที่ยังขาดแคลนถนน



แผนที่ 7.8 แนวความคิดการจัดระบบคมนาคมขนส่ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.4.2.2 <u>ประเภทและขนาดเส้นทางถนน</u>

ระบบการจราจรในเขตเทศบาลตำบลบ้านบึงในอนาคต ย่อมจะมีปริมาณการจราจรหนาแน่นเพิ่มขึ้น ทั้งในย่านใจกลางเมืองและเขตชานเมือง ดังนั้นการจัดระบบคมนาคมขนส่งจึงต้องมีการกำหนดระบบของถนน จัดระบบการจราจรให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดการขนส่งสาธารณภายในเมืองให้เพียงพอต่อจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

1) <u>ทางหลวงแผ่นดิน</u> (Highway) เป็นถนนที่ใช้เป็นเส้นทางติดต่อระหว่างจังหวัดต่าง ๆ ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 เป็นถนนซึ่งอยู่ทางด้านทิศ

ตะวันออกของเขตเทศบาล ประเภทของการจราจรบนถนนสายนี้ส่วนมากจะเป็นยานพาหนะขนาดใหญ่ น้ำหนักบรรทุกมาก เช่น รถยนต์โดยสาร รถบรรทุกสินค้าและวัตถุดิบต่าง ๆ แต่ถนนสายนี้ยังมีความสามารถในการรองรับปริมาณการจราจรได้ในระยะยาว จะมีเพียงบางบริเวณเท่านั้นที่ควรจะทำการปรับปรุงระบบสัญญาณไฟจราจรและป้ายสัญญาณต่าง ๆ เช่น บริเวณสามแยกทางเข้าชุมชน และบริเวณสี่แยกตัดกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3138 ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดอุบัติเหตุ และเพิ่มความคล่องตัวด้านการจราจร

2) <u>ถนนสายหลัก</u> (Major Aeterial) เป็นถนนสายหลักที่สำคัญของชุมชน ถนนสายหลักในเขตเทศบาลได้แก่

- ถนนราษฎรสันติ (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3133) เป็นถนนซึ่งแยกมาจากจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 ถนนราษฎรสันตินี้จะผ่านย่านศูนย์กลางพาณิชกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่น จึงทำให้ถนนสายนี้มีปริมาณการจราจรหนาแน่น สิ่งที่จะต้องปรับปรุงได้แก่ เพิ่มช่องทางการจราจรให้มากพอ มีเกาะกลางถนน มีสัญญาณไฟจราจรในบริเวณที่ตัดกับถนนสายอื่น จัดระบบทางเลี้ยวตามแยกต่าง ๆ ให้สัมพันธ์กัน และปลูกต้นไม้ริมสองข้างถนนตลอดสาย

- ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3138 เป็นถนนเชื่อมจากถนนราษฎรสันติไปยังทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 ทางด้านเหนือของชุมชน ปริมาณการจราจรยังไม่หนาแน่นมากนัก ควรปรับปรุงในด้านของสภาพพื้นผิวการจราจร และระบบสัญญาณไฟจราจรและปลูกต้นไม้ริมสองข้างถนนตลอดสาย

- ถนนวิทูรย์ดำริ เป็นถนนสายหลักด้านบริการขนส่งวัตถุดิบจากพื้นที่เกษตรออกสู่แหล่งรับซื้อสินค้า ตลอดจนช่วงบริเวณที่ตัดกับถนนราษฎรสันติ จะมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น ดังนั้นถนนสายนี้จึงมีปริมาณการจราจรสูง และเกิดอุบัติเหตุบ่อย จึงพิจารณาให้เพิ่มถนนด้านในที่เพิ่มขึ้นใหม่ให้เป็นเส้นทางขนส่งวัตถุดิบทางการเกษตรแทน ส่วนถนนวิทูรย์ดำริควรปรับปรุงในด้านของสภาพพื้นผิวการจราจรและสัญญาณไฟ ตลอดจนการจัดระบบทางเลี้ยวตามทางแยกต่าง ๆ ให้สัมพันธ์กัน

- ถนนเทพประสาท เป็นถนนสายหลักซึ่งเชื่อมตอนกลางของถนนราษฎรสันติกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 โดยถนนสายดังกล่าวบริการด้านที่อยู่อาศัยเป็นส่วนมาก ปริมาณการจราจรยังมีความหนาแน่นไม่มากนัก ดังนั้นลักษณะการปรับปรุงถนนเทพประสาทนี้ จะปรับปรุงด้านสภาพพื้นผิวการจราจร เพิ่มทางเท้า ระบบสัญญาณไฟตามทางแยก และปลูกต้นไม้ริมสองข้างถนนตลอดสาย

- ถนนสถาวร เป็นถนนสายหลักซึ่งเชื่อมถนนราษฎรสันติกับถนนโครงการ โดยถนนสถาวรนี้จะมีหน้าที่กระจายปริมาณการจราจรจากพื้นที่เกษตรมิให้ผ่านมาในศูนย์กลางชุมชน ดังนั้นลักษณะการปรับปรุงจึงปรับปรุงคุณภาพพื้นผิวการจราจร และขยายเขตทาง ตลอดจนเรื่องระบบสัญญาณไฟและป้ายจราจร

3) ถนนสายรอง (Collector Street) เป็นถนนที่รับปริมาณการจราจรจากถนนสายหลัก เพื่อกระจายไปสู่การเข้าออกย่านที่อยู่อาศัย พาณิชกรรม และอุตสาหกรรม โดยถนนสายรองในเขตเทศบาลได้แก่ ถนนเจดน์อำนาจ ถนนราษฎรอุทิศ ถนนบวรสถิตย์ ถนนประชาส่งเสริม โดยถนนทั้งหมดนี้ต้องจัดทำทางเดินเท้าทั้งสองฝั่งถนนทั้งหมด ปรับปรุงผิวการจราจร และจัดช่องทางการจราจรให้เป็นระเบียบขึ้น ตลอดจนปลูกต้นไม้ริมสองฝั่งถนนให้ร่มรื่น

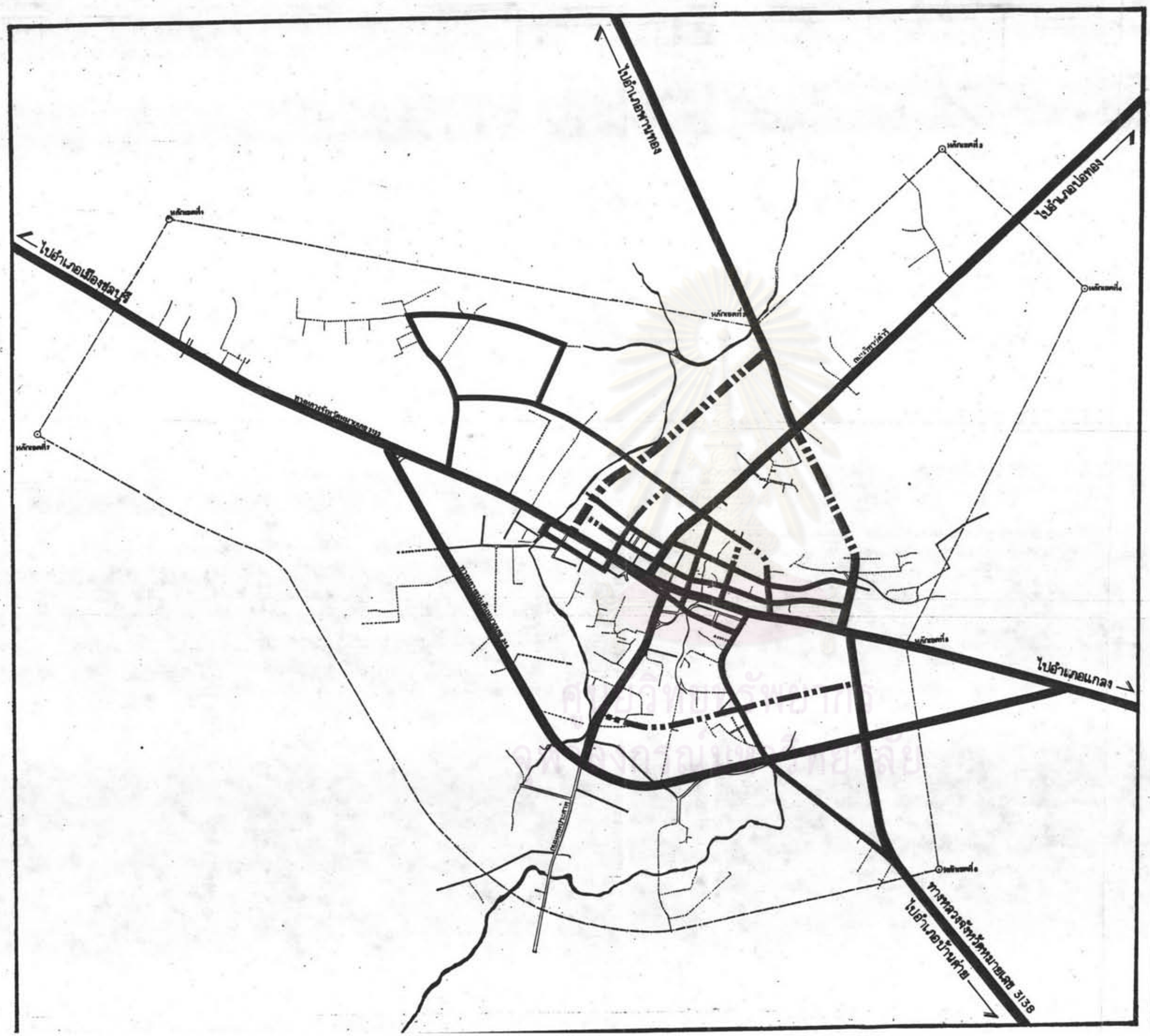
4) ถนนภายในท้องถิ่น (Local Street) ลักษณะของถนนภายในท้องถิ่นส่วนใหญ่เป็นถนนขนาดเล็ก ผิวการจราจรทรุดโทรม ควรปรับปรุงให้มีขนาดที่เหมาะสมกับปริมาณการจราจรของบริเวณนั้น บำรุงรักษาผิวการจราจรให้อยู่ในสภาพดี ต้องมีการดูแลรักษาเป็นระยะ ๆ อย่างต่อเนื่อง ถนนบางสายที่จะต้องรองรับการจราจรที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ก็ต้องมีการเตรียมขยายช่องทางการจราจรให้มากขึ้น รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ไฟถนน สัญญาณไฟจราจร และป้ายจราจร ให้มากขึ้น

5) ถนนโครงการ เป็นถนนที่เสนอแนะให้มีการตัดเพิ่ม เพื่อเปิดพื้นที่ชุมชนที่จะขยายออกไป และถนนที่ให้โครงข่ายระบบคมนาคมของชุมชนมีความสมบูรณ์มากขึ้น ตลอดจนยังเป็นการช่วยกระจายปริมาณการจราจรขนส่งสินค้ามิให้ผ่านตัวชุมชนเมือง ซึ่งถนนโครงการนี้ได้แก่ ถนนที่เชื่อมพื้นที่ทางด้านถนนวิทูรย์ดำริตอนไปอำเภอพานทองตัดออกมาทางทิศตะวันออกมาจนจดถนนสถาวร โดยที่ถนนโครงการดังกล่าวจะเป็นเส้นทางหลักในการขนส่งสินค้าโดยมิผ่านไปยังศูนย์กลางชุมชนเมือง อีกทั้งยังเป็นการเชื่อมพื้นที่ตอนบนของชุมชนกับพื้นที่ทางด้าน

ส่วนลักษณะการขนส่งสาธารณะในเขตชุมชนเมืองเทศบาลตำบลบ้านบึง ส่วนมากใช้การบริการโดยรถสองแถว จึงต้องจัดให้มีการจอดรับส่งผู้โดยสารเป็นระเบียบโดยจอดรับและส่งตามป้ายจอดรถ และปรับปรุงบริเวณท่าจอดรถหน้าตลาดสดเนื่องจำนงค์ให้มีสถาพดีขึ้น

ข้อเสนอแนะ

(1) ควรส่งเสริมให้มีการปรับปรุงแก้ไขด้านวิศวกรรมจราจร เช่น การจัดระเบียบการเดินรถ ที่จอดรถ ทางร่วม ทางแยก ป้ายจราจร และสัญญาณไฟจราจร



ลัญลักษณ์

- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนท้องถิ่น
- ถนนโครงการ

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง

อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

แสดง: ระบบคมนาคมในอนาคต

แผนที่ 7.9

0 300 600

มิติ เมตร

(2) เตรียมการขยายเส้นทางระบบขนส่งสาธารณะให้ทั่วทั้งพื้นที่ชุมชนเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน และเพื่อความสะดวกของประชาชน

7.4.3 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสาธารณูปโภค

ในการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมืองบ้านบึง ได้นำขอบข่ายขีดความสามารถของการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและปัญหาสิ่งแวดล้อม เป็นปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ เพื่อให้แนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะมีผลสมบูรณ์ยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องมีข้อเสนอแนะแนวทางบางประการ เพื่อเป็นแนวทางประกอบการพิจารณาวางโครงการปรับปรุง พัฒนา และขยายงานด้านบริการสาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อมที่จำเป็นต่อไปในอนาคต

7.4.3.1 การประปา

ปัจจุบันประชากรในชุมชนเมืองบ้านบึงได้รับบริการน้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภค จากการประปาส่วนภูมิภาค เขต 1 จังหวัดชลบุรี อาศัยแหล่งน้ำดิบจากอ่างเก็บน้ำห้วยมะไฟ ซึ่งมีความจุ 1.9 ล้านลูกบาศก์เมตร มีแหล่งกรองน้ำและผลิตน้ำตั้งอยู่ที่หมู่ที่ 4 ถนนเทพประสาท มีกำลังการผลิต 14,400 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน หรือ 480 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ส่วนการให้บริการนั้นยังไม่เพียงพอกับความต้องการในปัจจุบัน เนื่องจากพื้นที่รับบริการส่วนใหญ่จะอยู่เพียงในเขตชุมชนเมือง ซึ่งไม่ครอบคลุมทั่วทั้งเขตเทศบาล ดังนั้นในอนาคตการประปาจำเป็นต้องเพิ่มกำลังการผลิต และการบริการให้เพียงพอกับประชากร 15,051 คน และอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น

ข้อเสนอแนะ

(1) การประปาเทศบาลควรจะผลิตน้ำประปาให้มีปริมาณเพียงพอกับความต้องการใช้น้ำของประชากรและอุตสาหกรรมที่จะเพิ่มมากขึ้นในเขตชุมชนเมืองบ้านบึง

(2) การประปาเทศบาลควรปรับปรุงประสิทธิภาพการส่งน้ำประปา โดยการเพิ่มกำลังส่ง ขยายท่อประปาให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งชุมชนเมือง

7.4.3.2 การไฟฟ้า

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ทำการผลิตและส่งพลังไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตชุมชนบ้านบึง โดยรับโดยตรงจากโรงงานไฟฟ้าบางประกง มีหน่วยจำหน่ายกระแสไฟฟ้าในเขตอำเภอบ้านบึง 37,414,211 กิโลวัตต์ชั่วโมง สามารถให้บริการครอบคลุมทั้งอำเภอ และในอนาคตจะมีจำนวนประชากรและอุตสาหกรรมมากขึ้น

การไฟฟ้าจึงจำเป็นจะต้องจัดหาพลังงานให้เพียงพอ

ข้อเสนอแนะ

(1) การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ควรจัดหาพลังไฟฟ้าให้เพียงพอกับความต้องการใช้ของประชาชนที่จะเพิ่มมากขึ้นในเขตชุมชนเมืองบ้านบึงในอนาคต

7.4.3.3 การโทรศัพท์

ปัจจุบันชุมชนบ้านบึงมีโทรศัพท์ประมาณ 1,200 หมายเลข ซึ่งเป็นจำนวนค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับจำนวนประชากร และในอนาคต (พ.ศ. 2545) คาดว่ามีประชากร 15,051 คน จะมีความต้องการโทรศัพท์รวมกันประมาณ 2,017 เลขหมาย (ตามมาตรฐานองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เฉลี่ย 13.40 เลขหมายต่อประชากร 100 คน) ดังนั้นใน พ.ศ. 2545 องค์การโทรศัพท์ควรจัดให้มีเลขหมายโทรศัพท์เพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า 500 เลขหมาย

ข้อเสนอแนะ

(1) ชุมสายโทรศัพท์ ควรพิจารณาเพิ่มบริการเลขหมายโทรศัพท์ให้พอเพียงกับความต้องการของประชาชนในอนาคต

(2) ชุมสายโทรศัพท์ ควรพิจารณาเพิ่มบริการโทรศัพท์สาธารณะให้มากขึ้นกว่าในปัจจุบัน

7.4.4 มาตรการในการปฏิบัติ

ในการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุผลตามเป้าหมายหรือแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ จำเป็นต้องมีแนวทางหรือวิธีปฏิบัติอันเป็นมาตรการในการพัฒนาชุมชนเมือง ดังนี้

7.4.4.1 มาตรการทั่วไป

หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนเมืองมีจำนวนมากทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน ดังนั้นจึงควรมีการประสานอำนาจหน้าที่และวิธีการของหน่วยงานต่าง ๆ เข้าด้วยกัน เพื่อเป็นมาตรการโดยส่วนรวม พอสรุปได้ดังนี้

1) มาตรการด้านผังเมือง

ก. จัดวางผังเมืองรวมเทศบาลตำบลบ้านบึง จัดทำรูปแบบการใช้ที่ดินและโครงการพัฒนาให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคมขนส่ง เพื่อเป็นแนวทางให้หน่วยงานผู้รับผิดชอบจัดเข้าแผนงานทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ข. จัดทำผังเมือง เจ้าพนักงานท้องถิ่น (เทศบาล) ควร

พิจารณาว่าบริเวณใดมีความจำเป็นจะต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น (มาตรา 29 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518) เพื่อปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และมีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่สมบูรณ์เพียงพอ หรือจะขอให้สำนักผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเองก็ได้

ค. <u>การขยายเขตเทศบาล</u> จะเป็นวิธีที่สามารถควบคุมการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมได้ พร้อมทั้งขยายการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและเก็บภาษีเพื่อนำมาพัฒนาได้มากขึ้น แต่ทั้งนี้จำเป็นต้องได้รับการเห็นชอบจากประชาชนในพื้นที่นั้น ๆ ด้วย

<u>มาตรการทางด้านกฎหมาย</u>

มาตรการทางด้านกฎหมายเป็นมาตรการที่สำคัญ สามารถใช้บังคับให้การพัฒนาเมืองและชุมชนเป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ ซึ่งมีกฎหมายที่สำคัญ ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1) <u>พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518</u> เป็นกฎหมายหลักที่จะทำให้การพัฒนาเมืองและชุมชนเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอไว้อันเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ที่ดิน เพิ่งมีการประกาศใช้บังคับกับผังเมืองระยองและพัทยา (พ.ศ. 2526-2527) พ.ร.บ. นี้มีทั้งหมด 84 มาตรา แบ่งเป็น 11 หมวด สามารถออกกฎหมายใช้บังคับได้ดังต่อไปนี้

(ก) <u>กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม</u> จะเป็นกฎหมายที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมให้มีการพัฒนาเมืองและชุมชนเป็นไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่วางไว้

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

(1) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

(2) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม

(3) แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับพร้อมด้วยข้อกำหนดโดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ข) แผนผังแสดงที่โล่ง

ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(4) รายการประกอบผัง

(5) นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

(ข) <u>พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ</u> จะเป็นกฎหมายที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะดำเนินการหลังจากที่ผังเมืองรวมได้ประกาศใช้บังคับแล้ว เพื่อใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินถึงขั้นรายละเอียดภายในกรอบข้อกำหนดของผังเมืองรวมและรายละเอียดอื่น ๆ

ส่วนประกอบผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 28 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518)

(1) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

(2) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ

(3) แผนผังเมืองหรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

ข) แผนผังแสดงโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค

ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะพึงส่งเสริมหรือบำรุงรักษา

(4) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตาม (3) รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

(5) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะทุกประการหรือบางประการ

(6) รายละเอียดระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืนพร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่เวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

จะพบว่าผังเมืองเฉพาะมีกรอบของการควบคุม บังคับบนพื้นที่ละเอียดมากกว่าผังเมืองรวม โดยผังเมืองเฉพาะมีบทบัญญัติให้สามารถเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และกำหนดการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดไว้อย่างเต็มที่ ในขณะที่ผังเมืองรวมมีบทบัญญัติเพียงให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดเท่านั้น

<u>กฎหมายอื่น ๆ</u> อันได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบสามารถปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือข้อบังคับใด ๆ ภายใต้กฎหมายนั้น ๆ มีกฎหมายที่สามารถใช้เป็นหลักในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

(ก) <u>พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</u> เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง ได้แก่ การถอยร่นอาคารจากแนวที่ดิน และการกำหนดความสูงของอาคาร เป็นต้น

พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฉบับนี้มีประโยชน์ในการช่วยทำให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ มีขนาด ลักษณะการใช้สอย ที่ว่าง และจัดระบบสภาพแวดล้อม โดยเทศบาลตำบลเป็นผู้ใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้

(ข) <u>พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2518</u> เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดพื้นที่เพื่อใช้เป็นบริเวณอุตสาหกรรม หรือกำหนดที่ตั้งโรงงาน รวมทั้งกำหนดประเภท ชนิด ขนาด และจำนวน โดยให้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนดเขตที่จะให้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมนั้น และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมในการตั้งโรงงาน หยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน

พ.ร.บ. ฉบับนี้มีประโยชน์ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทกิจกรรมอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ กระทรวงอุตสาหกรรมเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ค) <u>พ.ร.บ. สาธารณสุข พ.ศ. 2484</u> เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถ้าทำเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจจะเป็นเหตุรำคาญหรืออันตรายต่อสุขภาพ อันเกิดจากสถานที่ ทางระบายน้ำ เลี้ยงสัตว์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคาร กระท่อม คู หรือคลอง กลิ่น เสียง ความกระเทือน ท้องถิ่นมีอำนาจระงับเหตุที่เกี่ยวกับกิจการค้านั้น ๆ ได้

พ.ร.บ. นี้มีประโยชน์ในการใช้บังคับเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยเทศบาลตำบลบ้านบึงเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ง) <u>พ.ร.บ. พัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2526</u> เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการวางนโยบายและแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพของดินและสอดคล้องกับประเภทของที่ดินได้จำแนกไว้ กำหนดมาตรการเพื่อการปรับปรุง อนุรักษ์ดินและน้ำ

พ.ร.บ. ฉบับนี้มีประโยชน์ในการวางแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับประเภทของที่ดิน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เป็นผู้ใช้กฎหมายนี้

(จ) <u>พ.ร.บ. รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2503</u> เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการสั่งให้รื้อถอนอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนและทำลายสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับถนน แม่น้ำ คลอง หรือบริเวณสวนสาธารณะ

พ.ร.บ. ฉบับนี้มีประโยชน์ในการจัดสภาพแวดล้อมของชุมชนให้มีความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยเทศบาลตำบลบ้านบึงเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ฉ) <u>พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2518</u> เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดทำแผนพัฒนา โครงการ รวมทั้งกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม

พ.ร.บ. นี้มีประโยชน์ในการช่วยส่งเสริม รักษาสภาวะแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมของชุมชนเมือง เลขานุการคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายต่าง ๆ ทั้งในรูปของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ และเทศบัญญัติ ซึ่งให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการที่เกี่ยวกับลักษณะงานของการวางจัดทำ และดำเนินการเกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมอื่น ๆ เช่น

- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 44 เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของแม่น้ำ คลอง คู มิให้ถูกรุกล้ำหรือเปลี่ยนสภาพ หรือมีสภาวะแวดล้อมที่เสื่อมโทรม
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 294 เรื่องทางหลวง
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 เพื่อการจัดตั้งการเคหะฯ
- พ.ร.บ. รักษาคูคลอง ร.ศ. 121 เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของคูคลองให้อยู่ในสภาพที่ดี
- พ.ร.บ. ควบคุมสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. 2481 ในเรื่องการกำหนดเขตเพื่อเป็นที่ตั้งหรือสร้างสุสานและฌาปนสถาน

- พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2479 ในเรื่องการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ต่อสาธารณชน

- พ.ร.บ. โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 ที่เกี่ยวกับอาคารที่มีคุณค่าทางโบราณคดี ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ ที่จะพึงส่งเสริม ดำรงรักษาหรือบูรณะ

- พ.ร.บ. จราจรทางบก พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวกับการกำหนดถนนให้เป็นทางวิ่งทางเดียวหรือสองทาง หรือกำหนดการใดให้เป็นที่ห้ามจอดรถ หรือเป็นถนนที่มีช่องทางรถโดยสารประจำทางโดยเฉพาะ

มาตรการทางด้านการเงินและงบประมาณ

งบประมาณที่จะต้องนำมาใช้ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้เสนอไว้ เช่น ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ค่าก่อสร้างกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งมีมาตรการดังนี้

1. งบประมาณแผ่นดิน

รัฐบาลควรสนับสนุนโครงการพัฒนาชุมชนเมืองบ้านบึง โดยการจัดสรรงบประมาณให้เป็นค่าดำเนินการตามโครงการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ได้วางเอาไว้

2. งบประมาณท้องถิ่น

เทศบาลควรจัดเก็บภาษีและหารายได้ให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น รวมทั้งปรับปรุงงบประมาณรายจ่ายให้เหมาะสม โดยกำหนดประเภทของรายจ่ายให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายแผนงานโครงการพัฒนาชุมชน

3. งบประมาณช่วยเหลือและเงินกู้

ควรจัดทำโครงการขอความช่วยเหลือหรือกู้เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อนำไปดำเนินการในกิจการที่สามารถถอนทุนคืนได้ เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ

4. เงินทุนพัฒนาภาคเอกชน

เอกชนเป็นผู้ประกอบกิจการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค โดยได้รับการสนับสนุนประสานงานกันระหว่างภาครัฐบาลกับเอกชน ตลอดจนกำหนดเป็นบรรษัทพัฒนาเมือง (Urban Development Cooperation)

มาตรการทางด้านภาษี

ให้รัฐบาลและเทศบาลนำมาตรการทางด้านภาษีมาใช้ดำเนินการ เช่น การปรับปรุงภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีการประกอบการ ให้เป็นประโยชน์ในการชักนำผลักดันและจูงใจให้

ภาคเอกชนลงทุนทำการพัฒนาที่ดินตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดินที่ได้วางไว้ สามารถพิจารณาได้ดังนี้

1. พัฒนาปรับปรุงโครงสร้างทางภาษีของเทศบาล เพื่อให้เทศบาลมีรายได้เพิ่มขึ้น สามารถนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น

2. ใช้มาตรการทางด้านภาษีในการพัฒนาการใช้ที่ดินตามแนวทางที่ได้เสนอไว้ คือ

(ก) มาตรการไม่สนับสนุน (Disincentive) โดยกำหนดอัตราภาษีสูงสำหรับกิจการอื่น ๆ นอกจากกิจการที่กำหนดไว้ให้ในบริเวณนั้น ๆ

(ข) มาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีต่ำสำหรับบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการใช้ที่ดินตามประเภทการใช้ที่ดิน

มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน

หน่วยงานที่รับผิดชอบในการปฏิบัติตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ภาครัฐบาล และภาคเอกชน

ก. ภาครัฐบาล

มีหน่วยงานต่าง ๆ ในภาครัฐบาลที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมในการพัฒนาการใช้ที่ดินชุมชนเมืองบ้านบึง ดังนี้

1) เทศบาลตำบลบ้านบึง มีหน้าที่โดยตรงในการควบคุมการใช้ที่ดิน โดยมีอำนาจในการพิจารณา อนุญาตการใช้ที่ดินและปลูกสร้างอาคารภายในเขตชุมชนเมืองโดยมีเทศบัญญัติเป็นเครื่องมือในการควบคุม เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ

นอกจากนี้เทศบาลควรจัดทำแผนพัฒนาเทศบาล เพื่อวางแผนการปฏิบัติในรายละเอียดของโครงการในระยะต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะเอาไว้

2) หน่วยงานอื่น ๆ มีหลายหน่วยงานที่รับผิดชอบ เช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ การเคหะแห่งชาติ กรมโรงงานอุตสาหกรรม กรมศิลปากร และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ควรจัดทำโครงการสนับสนุนให้สอดคล้องและเป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะเอาไว้ โดยบรรจุลงไว้ในแผนการดำเนินงานในระยะต่าง ๆ

ข. ภาคเอกชน

มีส่วนเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอื่น ๆ เช่น หมู่บ้านจัดสรร ศูนย์การค้า ฯลฯ ควรจัดทำโครงการการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อกำหนดหรือแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้กำหนดไว้ และควรมีบทบาทร่วมกับนักวิชาการผังเมืองในการ

จัดวางแนวทางการใช้ที่ดินของชุมชน รวมทั้งเผยแพร่ความรู้ด้านผังเมืองที่ส่งผลกระทบต่อการดำรงชีวิตภายในชุมชน เพื่อให้ประชาชนเห็นความสำคัญของการวางผังเมือง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย