

บทที่ 7

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง เพชรบุรี

จากการศึกษาในบทต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ทำให้ทราบถึงบทบาทและสภาพของชุมชน ตลอดจนปัญหาและแนวโน้มในอนาคต สำหรับการศึกษานบทนี้จะเป็นการนำเอาความรู้และผลจากการวิเคราะห์ในส่วนต่าง ๆ มาพิจารณา เพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง เพชรบุรีที่สนองตอบต่อบทบาทและหน้าที่ ตลอดจนสภาพของชุมชน รวมทั้งแก้ไขและป้องกันปัญหา และรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

โดยทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของที่ตั้ง (Location) ในกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อประกอบกับแนวความคิดโครงสร้างของเมือง (Urban Structure) ในการจัดทำเป็นผังโครงสร้าง (Structure) ที่ชี้ให้เห็นถึงกรอบหรือแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของชุมชนเพื่อจัดทำเป็นผังแม่บท (Master Plan) พร้อมข้อเสนอแนะและมาตรการในการปฏิบัติ เพื่อให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์หรือแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะเอาไว้

แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมือง เพชรบุรี

พิจารณากิจปัจจัย ดังนี้

1. บทบาทและหน้าที่ของชุมชนเมือง เพชรบุรี
2. แก้ไขปัญหาของชุมชน และป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น
3. วัตถุประสงค์และ เป้าหมายในการพัฒนา
4. สนองความต้องการและการขยายตัวของชุมชนในอนาคต
5. ความเหมาะสมของที่ตั้งในแต่ละประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดิน

ระบบชุมชนเมืองเพชรบุรีในอนาคต

การพัฒนาระบบชุมชนของอนุภาคนอนาคต ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาให้สอดคล้องกับแนวนโยบายระดับชาติและระดับภาค ซึ่งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 และฉบับที่ 6 กำหนดให้พัฒนาอนุภาคเป็นเขตส่งเสริมการเกษตรเร่งรัด อุตสาหกรรมการเกษตรและอุตสาหกรรมต่อเนื่องกับการเกษตร อุตสาหกรรมเกี่ยวกับเครื่องจักรกลทางการเกษตร ภาชนะบรรจุสินค้า และยานพาหนะเพื่อการขนส่ง เนื่องจากมีแหล่งวัตถุดิบ ความชำนาญงานและความได้เปรียบด้านที่ตั้ง เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ประกอบกับมีระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งทั้งทางรถยนต์และทางรถไฟในการติดต่อกับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศได้สะดวก ทั้งนี้กำหนดให้ชุมชนเมืองราชบุรี กาญจนบุรี และ เพชรบุรี เป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาค ซึ่งจะ เป็นฐานรองรับการพัฒนา กิจกรรมทางเศรษฐกิจในอนาคต พร้อมทั้งพัฒนาขีดความสามารถในการให้บริการด้านต่าง ๆ แก่ชุมชนเมืองและชุมชนชนบท ภายในภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ระบบชุมชน ในปีพ.ศ. 2544 จะเป็นระบบชุมชนที่มีบทบาทและหน้าที่หลักของเมืองที่ชัดเจน สอดคล้องกับศักยภาพในการพัฒนาของแต่ละชุมชนซึ่งเป็นผลมาจากการศึกษาการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม โครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่ปัจจุบัน แนวนโยบายการพัฒนาของรัฐ ตลอดจนลักษณะความเป็นศูนย์กลางและรัศมีการให้บริการแก่ประชากรในพื้นที่เขตอิทธิพล

ชุมชนเมืองเพชรบุรี มีบทบาทและหน้าที่หลักสำคัญระดับภาคคือ เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง ศูนย์กลางอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรและศูนย์กลางการท่องเที่ยว และมีบทบาทและหน้าที่หลักสำคัญระดับจังหวัดคือ เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการการปกครอง การศึกษา และการบริการสาธารณสุขและเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและบริการ

เพื่อให้การพัฒนาระบบชุมชนเมืองเพชรบุรี สอดคล้องกับบทบาทและหน้าที่หลักสำคัญ จึงได้มีข้อเสนอแนะและมาตรการไว้ดังนี้ คือ

ข้อเสนอแนะและมาตรการในการพัฒนาระบบชุมชนเมืองเพชรบุรี

1. ข้อเสนอแนะและมาตรการด้านเศรษฐกิจ

- ส่งเสริมการลงทุนทางเศรษฐกิจ การค้าและการบริการให้
มีขีดความสามารถในการให้บริการแก่ประชากรภายในชุมชนและ
ประชากรภายนอก เขตอิทธิพลได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ส่งเสริมให้มีตัวแทนจำหน่าย ค้าปลีก-ค้าส่ง สิ้นค้าอุปโภคและบริโภค
เพื่อให้บริการแก่ประชากรได้อย่างทั่วถึง และเพียงพอต่อความต้องการ
- พัฒนาให้เป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมการเกษตร อุตสาหกรรมการ
การผลิตของภาค
- ส่งเสริมการลงทุนทางเศรษฐกิจ ทั้งด้านการบริการและอุตสาหกรรม
การเกษตร ที่ใช้วัตถุดิบภายในท้องถิ่น เพื่อสนับสนุนโครงสร้างการผลิตทาง
เกษตรกรรมและการกระจายรายได้ของประชากรเมืองและ
ชนบท
- พัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมการเกษตรแบบต่อเนื่องครบวงจร
สามารถสนองความต้องการภายในประเทศและเพื่อการส่งออก
- กำหนดมาตรการด้านความช่วยเหลือของรัฐ อาทิ เช่น การลดหย่อนภาษี
อากร การจัดหาแหล่งเงินทุน ฯลฯ เพื่อจูงใจและอำนวยความสะดวก
การลงทุนเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจโดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านอุตสาหกรรม
- ส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรมอันเกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวเพื่อ
ผลิตสินค้าและบริการเพื่อการท่องเที่ยว
- ส่งเสริมการลงทุนและปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เกี่ยวกับ
การท่องเที่ยว เช่น กิจการโรงแรม ร้านอาหาร สถานบริการ แหล่ง
บันเทิงต่าง ๆ ร้านขายของที่ระลึก ฯลฯ
- ส่งเสริมการบริการด้านการเงิน การธนาคาร และการประกันภัย

2. ข้อเสนอแนะและมาตรการทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน

- ขยายการบริการด้านไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และการสื่อสารรูปแบบ

- ต่าง ๆ ให้ทั่วถึง เพียงพอต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และสามารถสนองความต้องการของประชากรในอนาคตได้อย่างเพียงพอ
- จัดระบบการขนส่งสินค้าให้มีประสิทธิภาพ ประหยัดเวลาการเดินทาง สะดวกรวดเร็ว โดยหลีกเลี่ยงการผ่านย่านที่ประชากรหนาแน่นหรือย่านที่มีการจราจรคับคั่ง
 - ปรับปรุงปัจจัยพื้นฐานที่อำนวยความสะดวกต่อการพัฒนาระบบการขนส่งทางรถยนต์ ทางรถไฟและทางน้ำให้มีประสิทธิภาพ
 - ปรับปรุงเส้นทางคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะทางรถยนต์และทางรถไฟ ให้ได้มาตรฐาน เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยว
 - ปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่ง เช่น การจัดระบบการจราจร เครื่องหมายสัญญาณจราจร ตลอดจนมาตรการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อลดความรุนแรงจากอุบัติเหตุ อันจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว

3. ข้อเสนอแนะและมาตรการด้านบริการสังคม

- ขยายการบริการด้านการศึกษาและสาธารณสุขให้เพียงพอต่อความต้องการของประชากรทั้งในเขตชุมชนศูนย์กลางและพื้นที่ภายใต้เขตอิทธิพล
- จัดตั้งศูนย์พัฒนาเทคโนโลยีทางการเกษตร เพื่อสนับสนุนประกอบอาชีพเกษตรกรกรมของประชากร
- จัดตั้งสถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน ฝึกอบรมด้านอาชีพแก่ประชากรเพื่อส่งเสริมการผลิตสินค้าหัตถกรรม สินค้าพื้นเมืองที่ชาวภาคใต้ขายกัน เพื่อจำหน่ายแก่นักท่องเที่ยว เช่น ผ้าทอ เครื่องจักสาน ของที่ระลึก จากเปลือกหอย
- จัดมาตรการรักษาความปลอดภัยให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยเน้นความร่วมมือทั้งจากเจ้าที่และเจ้าหน้าที่ของรัฐ และองค์การเอกชน ตลอดจนประชากรในท้องถิ่น

- ส่งเสริมการประชาสัมพันธ์ การเผยแพร่ข่าวสาร เกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยว โดยฯใช้เครื่องมือสื่อสารและสื่อมวลชนทุกประเภท เช่น หนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ เอกสารโฆษณา ฯลฯ

4. ข้อเสนอแนะและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

- กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมในพื้นที่ที่เหมาะสม ไม่รบกวนย่านพักอาศัยของประชากรหลัก เลี่ยงการนำพื้นที่เกษตรกรรมอุดมสมบูรณ์มาใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม
- ควบคุมการขยายตัวของชุมชนเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้เหมาะสม หลีกเลี่ยงการรุกล้ำแหล่งท่องเที่ยวอันจะทำให้ความสวยงามตามธรรมชาติของแหล่งท่องเที่ยวสูญหายไป
- กำหนดมาตรการทางกฎหมายและดำเนินการอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษอันเกิดจากริโรงงานอุตสาหกรรม เช่น การบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงสู่แม่น้ำ ลำคลอง การควบคุมมลพิษทางเสียง กลิ่นและอากาศ และเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติ แหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม เพื่อให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศได้ต่อไป

5. ข้อเสนอแนะและมาตรการด้านผังเมือง

- เร่งดำเนินการวางและจัดทำผังโครงสร้างจังหวัด เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมโดยมุ่งรักษาไว้ซึ่งความสวยงามของแหล่งท่องเที่ยวและสภาพแวดล้อม
- เสนอแนะให้มีการวางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อกำหนดและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและความต้องการของท้องถิ่น ตลอดจนรักษาไว้ซึ่งความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

การบริหารและโครงการพัฒนา

1. การบริหาร

ระบบการบริหารงานโดยทั่วไปจะ เช่นเดียวกับชุมชนอื่น ๆ ทั่วประเทศ โดยมีเทศบาลเมืองนครปฐมเป็นแกนกลางในการบริหารงานส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีอำนาจในการบริหารเฉพาะในเขตเทศบาล แต่ยังคงอยู่ในการควบคุมดูแลของกระทรวงมหาดไทยโดยผ่านกรมการปกครอง ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 (วิทยา นภาศิริกุลกิจม 2519: 150)

โครงสร้างการบริหารจะประกอบด้วยสภาเทศบาลคณะเทศมนตรี และข้าราชการสังกัดเทศบาล สภาเทศบาลประกอบด้วยสมาชิก 18 คน ได้จากการเลือกตั้งจากประชาชนในเทศบาลอยู่ในตำแหน่งคราวละ 5 ปี มีหน้าที่ในการควบคุมการบริหารและตราเทศบัญญัติ ส่วนคณะเทศมนตรีประกอบด้วยนายกเทศมนตรี 1 คน และเทศมนตรี 2 คน มีหน้าที่ในการบริหารงาน ได้รับแต่งตั้งมาจากสมาชิกสภาเทศบาล

2. โครงการพัฒนา

โครงการพัฒนาในชุมชนมีหลาย ๆ ด้าน ทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ในพื้นที่พิจารณาเฉพาะโครงการทางด้านกายภาพที่สำคัญ อันมีผลต่อชุมชนเมืองเพชรบุรี คือ

ก. โครงการของหน่วยราชการส่วนกลาง

1. โครงการก่อสร้างศูนย์การศึกษาออกโรงเรียน

สภาพปัจจุบันศูนย์การศึกษาออกโรงเรียนได้อาศัยอาคารของโรงเรียนสตรีจังหวัดเดิม บริเวณด้านหลังศาลากลางจังหวัด เป็นสถานที่ทำการ ซึ่งได้ใช้เป็นทั้งอาคารสำนักงาน และศูนย์ฝึกวิชาชีพ พื้นที่คับแคบมาก ไม่สามารถจะขยายได้ จึงทำการดำเนินงานทั้งด้านบริหารและด้านการฝึกสอนไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ประกอบกับทางกรม

การศึกษานอกโรงเรียนมีนโยบายให้ศูนย์ฯ ขยายการดำเนินการออกไปทั้งจำนวนผู้เข้ารับการฝึกและพื้นที่ที่รับผิดชอบ

ดังนั้น ศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนจังหวัดเพชรบุรีจึงได้เข้าร่วมในโครงการปรับปรุงศูนย์ราชการของทางจังหวัดด้วย โดยการจัดทำโครงการก่อสร้างศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนขึ้นใหม่ เพื่อที่จะแก้ปัญหาดังกล่าวข้างต้น และเป็นขั้นตอนหนึ่งที่จะรองรับการขยายตัวงานด้านการศึกษานอกโรงเรียนของจังหวัดเพชรบุรีในระยะต่อไปด้วย

ศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนจังหวัดเพชรบุรีได้ขอใช้พื้นที่ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บริเวณถนนไปเขาหลวง ติดกับบริเวณก่อสร้างสนามกีฬาจังหวัดเป็นสถานที่ก่อสร้างศูนย์การศึกษานอกโรงเรียน ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 17 ไร่

2. ในระยะแรกนี้ศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนมีโครงการจะทำการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ บางส่วนตามกำลังงบประมาณ ดังนี้

- ทำการปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสม สวยงาม รวมทั้งบริเวณถนนภายในด้วย
- ทำการก่อสร้างอาคารสำนักงาน 1 หลัง เป็นอาคารตึก 2 ชั้น
- ทำการก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ 1 หลัง และบ้านพักคนงานภารโรงอีก 2 หลัง

สำหรับอาคารประกอบอื่น ๆ จะทำการก่อสร้างในระยะต่อไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับงบประมาณที่จะได้รับ

ผลกระทบต่อชุมชน

โครงการก่อสร้างศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนจังหวัดเพชรบุรีนี้เป็นโครงการหนึ่งที่ทำเนิการตามนโยบายการปรับปรุงศูนย์ราชการของจังหวัดเพชรบุรี ดังนั้น ผลที่จะกระทบต่อโครงการผังเมืองรวมเพชรบุรีจึงคล้าย ๆ กับโครงการอื่น ๆ ดังนี้

1. จะมีผลกระทบต่อการขยายตัวของเมือง กล่าวคือโครงการนี้ตั้งอยู่บริเวณริมเขตเทศบาลซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งที่จะเพิ่มความหนาแน่นขึ้นในบริเวณริมเขตเทศบาล

ดังกล่าวโดยเฉพาะโครงการนี้ก็อยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการก่อสร้างอื่น ๆ เช่น สนามกีฬาจังหวัด วิทยาลัยพยาบาล และศูนย์บ้านพักข้าราชการ เป็นต้น อันเป็นโครงการส่วนหนึ่งที่ จะผลักดันให้เมืองขยายตัวออกไปทางด้านนี้ในอนาคต

2. จะมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจาก บริเวณนี้เดิมเป็นที่โล่งว่าง แต่ถ้าโครงการนี้สร้างเสร็จแล้วก็กลายเป็นบริเวณสถานที่ราชการ

3. จะมีผลกระทบต่อการศึกษาและความพลุกพล่านบนถนนไป เขาหลวง เนื่องจากศูนย์การศึกษาออกโรงเรียนเป็นสถานที่ราชการที่จะต้องมีการติดต่อหรือบริการ ประชาชนแห่งหนึ่ง ดังนั้นศูนย์ฯ ดังกล่าวจึงเป็นโครงการหนึ่งที่จะทำให้ปริมาณการจราจรบน ถนนไปเขาหลวงเพิ่มมากขึ้น

2. โครงการก่อสร้างสนามกีฬาจังหวัดเพชรบุรี

เนื่องจากปัจจุบันนี้จังหวัดเพชรบุรียังไม่มีสนามกีฬากลางของจังหวัด ที่ได้มาตรฐาน โดยได้ใช้สนามกีฬาเขตของเทศบาลบริเวณหน้าเขาวัง เป็นสนามกีฬาชั่วคราว และได้ใช้สนามกีฬาของวิทยาลัยครูเพชรบุรีเป็นสถานที่แข่งขันกีฬาของจังหวัด ซึ่งไม่สามารถจะ จัดกิจกรรมทางด้านการกีฬาได้เต็มที่มีปัญหา

ดังนั้นทางจังหวัดโดยองค์การบริหารส่วนจังหวัดจึงได้จัดทำ โครงการก่อสร้างสนามกีฬาที่ถาวรของจังหวัดขึ้น เพื่อที่จะแก้ปัญหาการขาดแคลนสนามกีฬาที่ กำลังประสบอยู่ในปัจจุบัน และจะได้ใช้เป็นศูนย์กลางการจัดกิจกรรมทางด้านการกีฬาของ จังหวัดและกิจกรรมอื่น ๆ ที่จะต้องใช้พื้นที่เป็นบริเวณกว้าง

โครงการก่อสร้างสนามกีฬาจังหวัดเพชรบุรีอยู่บริเวณริมถนนไปเขา หลวงริมทางรถไฟฝั่งตรงข้ามกับโรงพยาบาลเพชรบุรี เป็นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เนื้อที่ ทั้งหมด 105 ไร่

โครงการนี้จะดำเนินการก่อสร้างเป็นสนามกีฬาสมบูรณ์แบบ ได้ มาตรฐานของกรมพลศึกษา โดยจะทำการก่อสร้างสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- สนามฟุตบอลพร้อมลู่วิ่ง 400.00 เมตร
- อัฒจันทร์
- สนามเทนนิส
- โรงยิมเนเซียม
- สนามยิงปืน
- สนามบาสเก็ตบอล
- สนามฟู้กซ้อม
- สระว่ายน้ำ
- บ้านพักและอาคารอื่น ๆ

ผลกระทบต่อชุมชน

โครงการก่อสร้างสนามกีฬาจังหวัดเพชรบุรีเป็นโครงการใหญ่โครงการหนึ่งภายในเขตผังเมืองรวมเพชรบุรี และอยู่ติดริมเขตเทศบาลมีเนื้อที่มากถึง 105 ไร่ นับเป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินอย่างมาก ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบต่อโครงการวางผังเมืองรวมเพชรบุรีดังนี้

1. จะมีผลกระทบต่อการขยายตัวของเมืองเพชรบุรี โดยเฉพาะการขยายตัวออกไปทางด้านตะวันออก ซึ่งปัจจุบันนี้บริเวณด้านตะวันออกของทางรถไฟได้มีการขยายตัวออกไปมากพอสมควร ทั้งบ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอื่น ๆ ดังนั้น เมื่อได้มีการสร้างสนามกีฬานาขนาดใหญ่ดังกล่าวก็จะเป็นแรงดึงดูดทำให้เกิดการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน
2. จะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมบริเวณโครงการเป็นที่นาเป็นทุ่งโล่ง เมื่อโครงการนี้เสร็จสมบูรณ์แล้วก็จะกลายเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสถานที่เล่นกีฬา ซึ่งในบริเวณชุมชนเมืองเพชรบุรีมีอยู่น้อยมาก นอกจากนี้ยังจะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงด้วย
3. โครงการนี้จะทำให้เกิดผลกระทบทางด้านการจราจรโดยเฉพาะบริเวณถนนข้ามทางรถไฟ ซึ่งจะทำให้เกิดจราจรติดขัด และเกิดอุบัติเหตุได้ในช่วงที่มีกิจกรรมทางด้านการกีฬาหรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่ต้องใช้สนามกีฬาดังกล่าว

4. โครงการก่อสร้างสนามกีฬาจังหวัดเพชรบุรี จะเป็นโครงการหนึ่งจะทำให้อัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรต่อพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น เพราะเดิมชุมชนเมืองเพชรบุรีมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจเพียง 25 ไร่ บริเวณหน้าเขาวังเมื่อโครงการก่อสร้างสนามกีฬาจังหวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะมีสนามกีฬาและสวนสาธารณะรวมกันถึง 130 ไร่ นับเป็นอัตราส่วนที่สูงพอสมควร

3. โครงการขยายวิทยาลัยเทคนิคเพชรบุรี

ปัจจุบันวิทยาลัยเทคนิคเพชรบุรี ตั้งอยู่บริเวณถนนบริพัตร ต.ท่าราบ อ.เมือง ในเนื้อที่ประมาณ 16 ไร่เศษ ประกอบด้วยอาคารประเภทต่าง ๆ คือ โรงฝึกงาน อาคารเรียน บ้านพักครู และอาคารประกอบอื่น ๆ แต่พื้นที่ที่มีอยู่เดิมคับแคบไม่สามารถรองรับการขยายตัวของวิทยาลัยที่จะเพิ่มการรับนักศึกษาให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้

ดังนั้น ทางวิทยาลัยเทคนิคเพชรบุรีจึงได้มีโครงการขยายและปรับปรุงวิทยาลัยโดยขอใช้สถานที่โรงเรียนฝึกหัดครูเดิม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าฝั่งตรงข้ามกับวิทยาลัยเทคนิคเพชรบุรีในปัจจุบัน เพื่อที่จะแก้ปัญหาการขาดแคลนสถานที่และความแออัดในปัจจุบัน ตลอดจนทั้งเป็นการเตรียมการเพื่อรองรับโครงการขยายวิทยาลัยที่จะเพิ่มปริมาณการรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ดังกล่าวแล้ว

โครงการขยายวิทยาลัยเทคนิคเพชรบุรีนี้ได้ติดต่อขอใช้พื้นที่ของโรงเรียนฝึกหัดครูเดิม ตั้งอยู่บริเวณถนนบริพัตร ต.ท่าราบ อ.เมือง ด้านหน้าฝั่งตรงข้ามของวิทยาลัยเทคนิคปัจจุบัน มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 10 ไร่เศษ เป็นที่ของกรมการศาสนา (วัดเก่า) ปัจจุบันวิทยาลัยครูเพชรบุรีใช้เป็นบริเวณบ้านพักอาจารย์

ผลกระทบต่อชุมชน

โครงการขยายวิทยาลัยเทคนิคเพชรบุรี เป็นโครงการทางด้านการศึกษาในระดับสูงของจังหวัด ซึ่งจากการได้ศึกษาข้อมูลในด้านต่าง ๆ แล้ว คาดว่าจะมีผลกระทบต่อโครงการผังเมืองรวมเพชรบุรีดังต่อไปนี้

1. จะมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมกล่าวคือเดิมบริเวณนี้มีลักษณะของการใช้ที่ดินเป็นแบบย่านที่พักอาศัย แต่ถ้าดำเนินการตามโครงการนี้แล้ว บริเวณนี้จะกลายเป็นสถาบันการศึกษา อัตราส่วนของการใช้ที่ดินในปัจจุบันก็จะเปลี่ยนแปลงไปด้วย

2. โครงการนี้จะเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งโดยทั่วไปแล้วในปัจจุบันบริเวณนี้ จะเป็นที่โล่ง ป่าไม้สลับกับบ้านพัก นับได้ว่าเป็นพื้นที่สีเขียวอีกบริเวณหนึ่งของชุมชนเมืองเพชรบุรี (ดูภาพประกอบ) แต่ถ้าโครงการนี้ได้ดำเนินการจนสำเร็จตามเป้าหมายแล้วก็จะมีการปลูกสร้างอื่น ๆ เพิ่มขึ้นอีกมาก เช่น อาคารเรียน 4 ชั้น บ้านพักครู การรื้ออาคารหอสมุดและสนามฟุตบอล เป็นต้น ซึ่งแน่นอนว่าต้นไม้ส่วนใหญ่จะต้องถูกทำลายไป

3. โครงการนี้จะมีผลกระทบต่อระบบการจราจร โดยเฉพาะการจราจรบนถนนบริพัตรจะเพิ่มความพลุกพล่านมากขึ้น เพราะจะมีสถานศึกษาขนานอยู่ทั้ง 2 มุม และที่สำคัญที่สุดจะมีนักศึกษาเดินข้ามถนนอยู่ตลอดเวลาด้วย ซึ่งอาจจะทำให้เกิดอุบัติเหตุได้

4. โครงการนี้เป็นโครงการพื้นฐานที่จะทำให้เกิดโครงการขยายทางด้านจำนวนนักศึกษา และระดับการศึกษาที่สูงขึ้นในอนาคต ซึ่งจะเป็นตัวแปรที่สำคัญอย่างหนึ่งสำหรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตผังเมืองรวมเพชรบุรีในอนาคต

4. โครงการปรับปรุงโรงพยาบาลและก่อตั้งโรงเรียนพยาบาล

- โครงการปรับปรุงพื้นที่หน้าโรงพยาบาล

โรงพยาบาลเพชรบุรีเป็นโรงพยาบาลขนาด 380 เตียง ตั้งอยู่ในที่ดินของทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์ เนื้อที่ประมาณ 53 ไร่ ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของตัวเมืองตรงข้ามกับสนามกีฬาและศูนย์ราชการแห่งใหม่ มีถนนธงชัยตัดจากตัวเมืองผ่านหน้าโรงพยาบาลแล้วอ้อมข้างโรงพยาบาลไปออกสามแยกถนน By-Pass ถนนดังกล่าวมีขนาดเล็กและทรุดโทรมไม่สะดวกต่อการเดินทางในกรณีมีเหตุฉุกเฉิน

โรงพยาบาลเพชรบุรี เพิ่งจะขยายแผนกต่าง ๆ ครบถ้วนตามโครงการเดิมเสร็จสิ้นแล้ว จึง เป็นโรงพยาบาลที่สมบูรณ์ไม่มีปัญหาในด้านการให้บริการคงมีปัญหา เรื่องการคมนาคมซึ่งไม่สะดวกและ เรื่องการระบายน้ำเสีย ซึ่ง เดิมระบายน้ำลงคูคลองสาธารณะหน้าโรงพยาบาลแต่ปัจจุบันตัน เขินหมดสภาพแล้วจึง เป็นปัญหาที่ต้อง ได้รับการแก้ไขจากเทศบาล และสำนักผังเมือง โครงการที่มีอยู่ในขณะนี้คือโครงการปรับปรุงพื้นที่หน้าโรงพยาบาลซึ่งโรงพยาบาลได้ขอที่ดินจากการรถไฟเพิ่มขึ้นอีก 2 ไร่ และโครงการก่อสร้างวิทยาลัยพยาบาล

พื้นที่หน้าโรงพยาบาลระหว่างถนนธงชัยกับโรงพยาบาล เป็นพื้นที่ว่างเปล่าขนาด 2 ไร่ เป็นที่ดินของการรถไฟ ซึ่งแต่เดิมการรถไฟฯ จะหาผลประโยชน์โดยให้เช่าเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ แต่ทางโรงพยาบาลเห็นว่าถ้ามีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ดังกล่าว จะทำให้เกิดความแออัดขึ้นในบริเวณหน้าโรงพยาบาล ทำให้สภาพแวดล้อมเสียไป โรงพยาบาลจึงขอร้องให้ระงับและขอใช้ที่ดินนี้เสียเองโดยจะสร้างเป็นสนามนั่งเล่น และสวนดอกไม้ เพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของคนไข้ที่มาโรงพยาบาล

ผลกระทบชุมชน

โครงการนี้แม้จะเป็นโครงการเล็ก ๆ ซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ การวางผังเมืองแต่ก็เป็นตัวอย่างหนึ่งในการร่วมมือกันปรับปรุงแก้ไขสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น ไม่ปล่อยปละละเลยจนเกิดปัญหาอันจะมีผลในทางขัดขวางการวางผังเมืองในภายหน้า

- โครงการก่อตั้งวิทยาลัยพยาบาล

โครงการวิทยาลัยจะก่อสร้างขึ้นในเนื้อที่ 15 ไร่ ในอาณาบริเวณของพื้นที่ที่จะก่อสร้างศูนย์ราชการแห่งใหม่ของจังหวัด ซึ่งอยู่ตรงข้ามกับโรงพยาบาลโดยมีทางรถไฟคั่นอยู่ ฉะนั้นเมื่อก่อสร้างวิทยาลัยขึ้นแล้ว ก็จะต้องก่อสร้างสะพานเดินข้ามทางรถไฟด้วย ซึ่งการรถไฟฯ ก็อนุมัติให้สร้างได้

ตามโครงการนี้ในขั้นแรกจะรับนักศึกษาได้ปีละ 60 คน เข้าเรียนในหลักสูตรพยาบาล 4 ปี รวมเต็มโครงการจะมีนักศึกษาประมาณ 240 คน

ผลกระทบต่อชุมชน

การก่อสร้างวิทยาลัยพยาบาลขึ้นในพื้นที่ศูนย์ราชการแห่งใหม่ย่อมเป็นผลดีต่อการจัดแบ่งประเภทของการใช้ที่ดิน เพราะโครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยให้เห็นการรวมตัวกันของหน่วยงานราชการให้เป็นพื้นที่ศูนย์ราชการเด่นชัดขึ้น และการที่จะต้องมีนักเรียนพยาบาลจำนวนมากข้ามทางรถไฟเพื่อเดินทางไปมาระหว่างโรงพยาบาลกับวิทยาลัย ซึ่งอยู่ในที่ดินศูนย์ราชการกับข้าราชการอื่น ๆ ที่จะต้องเดินทางมาทำงานในศูนย์ราชการจึงมีความจำเป็นที่จะต้องสร้างถนนสายใหม่ แยกจากถนนธงชัยตรงบริเวณหน้าโรงพยาบาลข้ามทางรถไฟเข้าสู่พื้นที่ศูนย์ราชการซึ่งปัจจุบัน ยังไม่มีถนนข้ามทางรถไฟในบริเวณดังกล่าว

5. โครงการสร้างสถานีจอดรถโดยสาร

ที่ทำการของขนส่งจังหวัดเพชรบุรีอยู่ที่ถนนเพชรเกษม (ทางไปกรุงเทพ) ห่างจากตัวเมืองประมาณ 3 กิโลเมตร เป็นอาคารตึก 2 ชั้น แต่ยังไม่มีการก่อสร้างสถานีจอดรถโดยสารเป็นการถาวร มีแต่ท่าจอดรถเท่านั้นอยู่ที่ถนนสีระอินทร์ใกล้ ๆ กับโบสถ์ศรีพิมลธรรม ซึ่งเป็นปัญหามาก เพราะอยู่ใจกลางเมือง สถานที่คับแคบและสกปรก หากความราคาสูงให้กับผู้พักอาศัยข้างเคียง มีฝุ่นในหน้าร้อน มีโคลนในหน้าฝน แต่ก็สะดวกเพราะอยู่ในเมืองผู้ใช้บริการก็พอใจ แต่จะมีปัญหาเมื่อเมืองได้เจริญเติบโตขึ้นในอนาคต ควรจะมีการก่อสร้างสถานีจอดรถโดยสารเสียก่อนที่เมืองจะเติบโตไปกว่านี้

ผลกระทบต่อชุมชน

- การย้ายประโยชน์ที่ดินทั้งของเดิมและสถานที่แห่งใหม่ ซึ่งเป็นทุ่งนาเปลี่ยนแปลงไป

- จะมีชุมชนแห่งใหม่เกิดขึ้น เช่น ศูนย์การค้า ย่านพักอาศัย
- คาร์จะต้องขยายเขตผังเมืองรวมให้คลุมไปถึง เพื่อป้องกันการเจริญเติบโตของเมืองใหม่ระเบียบ

6. โครงการย่านอุตสาหกรรม

ขณะนี้ยังไม่มีกาหนดให้ตั้งโครงการย่านอุตสาหกรรมลงในบริเวณพื้นที่ใดของเมือง แต่จากการพิจารณาถึงความเหมาะสมของพื้นที่แล้ว ทางจังหวัดเห็นว่ามีพื้นที่ 4 แห่ง ซึ่งน่าจะเป็นที่ตั้งของย่านอุตสาหกรรมได้ คือ ตำบลไร่ส้ม ตำบลบ้านหม้อ ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกของตัวเมืองกับตำบลบ้านกุ่ม ตำบลหนองโสน ทางด้านเหนือ ของตัวเมือง สำหรับตำบลไร่ส้มและบ้านหม้อนั้น มีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นแล้วเป็นจำนวนมากตามเส้นทางถนนเพชรเกษม แต่โดยที่ถนนเพชรเกษมตอนดังกล่าว เป็นช่วงถนนเลียยเมือง การเกิดย่านอุตสาหกรรมในบริเวณนั้น จึงอาจขัดขวางต่อการจราจรของยานยนต์ที่ต้องใช้ความเร็วสูง อีกทั้งการระบายน้ำเสียลงสู่แม่น้ำเพชรบุรีต้องผ่านตัวเมืองด้วย จึงไม่เหมาะแก่การพัฒนาให้เป็นย่านอุตสาหกรรม ส่วนพื้นที่บริเวณตำบลบ้านกุ่ม หรือตำบลหนองโสน อยู่ตอนเหนือของตัวเมือง มีแม่น้ำเพชรบุรีไหลผ่าน จึงไม่มีปัญหาด้านการระบายน้ำ และน้ำเสียที่ระบายลงสู่แม่น้ำจะไม่ไหลเข้าสู่ตัวเมือง เพราะแม่น้ำเพชรบุรีมีต้นน้ำทางทิศใต้ไหลไปออกปากอ่าวทางด้านทิศเหนือส่วนการคมนาคมขนส่งมีถนนติดต่อกับตัวเมืองสายเดียว แต่มีโครงการก่อสร้างถนนเลียยเมืองจากอำเภอบ้านแหลม ตัดผ่านพื้นที่นี้ออกสู่ถนนเพชรเกษมด้วย จึงเห็นได้ว่าพื้นที่ตำบลบ้านกุ่มหรือตำบลหนองโสน เหมาะสมที่จะเป็นที่ตั้งโครงการย่านอุตสาหกรรม

ตามโครงการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านอุตสาหกรรมนั้น ทางจังหวัดมีเป้าหมายจะแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงตามความเหมาะสมของการประกอบการ และจัดให้มีระบบกำจัดน้ำเสียส่วนกลางจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และจัดให้มีสถานพักผ่อนหย่อนใจ ตลอดจนการรักษาความปลอดภัยตามรูปแบบนิคมอุตสาหกรรม

ผลกระทบต่อชุมชน

เมื่อโครงการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นเขตอุตสาหกรรมสมบูรณ์แบบ มีความเป็นไปได้น้อยดังกล่าวแล้ว โครงการนี้จึงยังไม่มีผลกระทบต่อการเคลื่อนย้ายถิ่นฐานของประชากร ไม่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราประชากรในเขตเทศบาล และไม่ทำให้เกิดชุมชนใหม่ อย่างไรก็ตามสิ่งเหล่านี้อาจเกิดเป็นจริงขึ้นก็ได้ ภายหลังจากที่ได้กำหนดเขตพื้นที่ตำบลบ้านกุ่มหรือหนองโสน ตำบลลาดตำบลหนึ่งให้เป็นเขตอุตสาหกรรมแล้ว และภายหลังจากที่ได้ก่อสร้างถนนสายเลี่ยงเมือง สายบ้านแหลม อ้อมทางทิศตะวันออกของเมืองไปสู่ถนนเพชรเกษมชั้นจริงตามโครงการแล้ว ซึ่งมีใช้ภายในอนาคตอันใกล้

7. โครงการขยายกิจการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดเพชรบุรี

โครงการจะขยายกำลังผลิตเพิ่มขึ้นจากเดิมอีก 200 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง เป็น 730 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง ในปีงบประมาณ 2528 ซึ่งก็จะขอเพียงเงินการให้บริการแก่ผู้ใช้น้ำได้ทุกฤดูกาลตลอดปี การขยายกำลังผลิตนั้นจะขยายออกไปในที่แห่งใหม่ เพราะสถานที่เดิมปัจจุบันคับแคบมาก ไม่สามารถจะขยายออกไปได้อีกแล้ว สำหรับสถานที่แห่งใหม่นี้ต้องการเนื้อที่ถึง 25 ไร่ เพราะจะเอาไว้ขยายกิจการได้อีกต่อไปในอนาคต ซึ่งขณะนี้ทางการประปากำลังหาซื้อที่ดินที่เหมาะสมอยู่ ซึ่งควรจะเป็นทางสายบ้านลาดหรือทางสายเพชรเกษม - ท่ายาง

ผลกระทบต่อชุมชน

- เพื่อสนับสนุนให้จังหวัดเพชรบุรีพร้อมที่จะเป็นเมืองรองของภาคตะวันออกเฉียงใต้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525-2529
- เมื่อโครงการนี้สำเร็จสมบูรณ์จะสามารถบริการน้ำประปาให้แก่ประชากรในเขตเทศบาลเมืองได้อย่างทั่วถึง ซึ่งตรงกับเป้าหมายของผังเมืองรวมเพชรบุรีในเรื่องเกี่ยวกับกิจการสาธารณูปโภคที่เหมาะสม และพอเพียงต่อแก่ความต้องการของประชากรในเขตพื้นที่บริการ ภายใต้เขตกองน้ำเมืองรวม

ข. โครงสร้างของส่วนท้องถิ่น (เทศบาลเมือง)

1. โครงการขยายเขตเทศบาลเมืองเพชรบุรี

ขยายเขตเทศบาล จากพื้นที่ 5.4 ตารางกิโลเมตร เป็น ตารางกิโลเมตร โดยคลุมพื้นที่ตำบลต่าง ๆ ดังนี้ คือ ตำบลท่าราบ ตำบลคลองกระแชง ตำบลลงชาย ตำบลบ้านกุ่ม ตำบลช่องสะแก ตำบลต้นมะม่วง และตำบลไร่ส้ม

2. โครงการจัดสร้างท่อระบายน้ำและโครงการกำจัดน้ำเสียของเทศบาล

ปัจจุบันเทศบาลเมืองเพชรบุรีประสบปัญหาทางด้านภาระบายน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจุดทิ้งน้ำ และการกำจัดน้ำเสีย สภาพานปัจจุบันนี้เทศบาลเมืองเพชรบุรีได้ระบายน้ำลงจนแม่น้ำเพชรบุรี และยังไม่มีการทิ้งน้ำที่แน่นอน ตลอดจนยังไม่มีการกำจัดน้ำเสียด้วยท่อระบายน้ำส่วนใหญ่มักจะเปิดปลายท่อลงสู่แม่น้ำเพชรบุรีตลอดทั้งสองฝั่ง ซึ่งปริมาณน้ำเสียก็เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ คาดว่าจะมีปัญหาเรื่องน้ำเสียแน่นอนในอนาคต เนื่องจากปริมาณน้ำในแม่น้ำเพชรบุรีได้ลดลงเรื่อย ๆ และแม่น้ำก็ตื้นเขินมาก

หากการก่อสร้างท่อระบายน้ำบริเวณ 2 ฝั่งแม่น้ำเพชรบุรีจนไปจรดริมเขตเทศบาล

หากการก่อสร้างท่อสี่เหลี่ยม ขนาดกว้าง 1.20-1.50 เมตร เพื่อรับน้ำที่ไหลมาจากท่อระบายน้ำทุกจุด ระยะทางยาวประมาณ 2,500 เมตร ทั้ง 2 ฝั่งแม่น้ำเพชรบุรี รวมทั้งจัดทำโครงการกำจัดน้ำเสียบริเวณที่ปล่อยน้ำทิ้งด้วย

ผลกระทบต่อชุมชน

1. มีผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของชุมชนเมืองเพชรบุรี กล่าวคือ ปัจจุบันระบบการระบายน้ำได้ใช้ระบบปล่อยน้ำทิ้งลงสู่แม่น้ำเพชรบุรี แต่เมื่อโครงการนี้เสร็จแล้ว จะมีการระบายน้ำที่มีการกำจัดน้ำเสียอย่างถูกต้อง

2. จะมีผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อมบริเวณฝั่งแม่น้ำเพชรบุรีทั้ง 2 ฝั่ง กล่าวคือปัจจุบันได้มีการบุกรุกชายฝั่งแม่น้ำอย่างมากมาย แต่เมื่อโครงการนี้เสร็จแล้ว จะมีการ

รื้อถอนอาคารออกไป รวมทั้งจะมีการบำรุงรักษาชายฝั่งดีขึ้น

3. ตามโครงการนี้จะมีผลทำให้บริเวณชายฝั่งของแม่น้ำเพชรบุรีกลายเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจได้ เนื่องจากจำเป็นต้องกันพื้นที่ไว้บางส่วนตามแนวท่อ

3. โครงการจัดตั้งชุมชนย่อยในเขตเทศบาล

ในสังคมเมืองจะมีการรวมกลุ่มของประชาชนอยู่บ้าง เช่น กลุ่มอาชีพ กลุ่มกีฬา กลุ่มกิจกรรมทางศาสนาและกลุ่มอายุ เป็นต้น ซึ่งอาจจะมีขนาดใหญ่ภายในขอบเขตพื้นที่ของสมาชิกกลุ่มที่อยู่ใกล้เคียงกัน และอาจจะเรียกกันเฉพาะกลุ่มว่า ชมรมหรือสมาคม ก็ได้ แต่ก็ยังไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาท้องถิ่นมากนัก ผลที่ได้รับจากกิจกรรมของเทศบาลยังไม่เป็นไปตามเป้าหมายของทางราชการเท่าที่ควร ปัญหาในเมืองจึงเกิดขึ้นเสมอ ทำให้ประชาชนมองภาพพจน์เทศบาลเป็นเพียงหน่วยงานเล็ก ๆ ที่ทำหน้าที่กำจัดและรักษาความสะอาดเท่านั้น

เทศบาลเมืองเพชรบุรีจึงได้กำหนดให้มีการพัฒนาชุมชนขึ้น โดยอาศัยการรวมกลุ่มของประชาชนที่มีอยู่เดิมเป็นแกนนำ ให้ประชาชนในชุมชนได้ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ช่วยเหลือชุมชนอื่นโดยเฉพาะชุมชนที่สมาชิกส่วนใหญ่ขาดแคลนให้เจริญก้าวหน้าได้เท่า ๆ กัน โดยมีอุดมการณ์ของชุมชน ประชาธิปไตยคือ เป็นชุมชนของประชาชน โดยประชาชนและดำเนินงานเพื่อประชาชน

ผลกระทบต่อชุมชน

1. การแสดงออกซึ่งประชาธิปไตยโดยการไปใช้สิทธิเลือกตั้งจะสูงขึ้น
2. การประสานงานระหว่างประชาชนกับราชการจะดีขึ้น สมบัติ

สาธารณะจะได้รับการดูแลรักษาจากประชาชนและได้รับความร่วมมือในการดำเนินงานทางราชการมากขึ้น

3. การบริหารงานของเทศบาลจะรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น มีข้อมูลที่ถูกต้องการตัดสินใจ ประชาชนเข้าใจการปฏิบัติงานของเทศบาลมากขึ้น ทำให้เกิดความร่วมมือในการพัฒนาท้องถิ่นและประเทศชาติต่อไป

4. การบริการงานทะเบียนราษฎรจะถูกต้อง รวดเร็ว และสามารถป้องกันการกระทำผิดกฎหมายการทะเบียนราษฎรและการควบคุมจำนวนประชาชนได้เป็นอย่างดี ทำให้เกิดความมั่นคงภายในประเทศมากขึ้น

5. ประหยัดงบประมาณของทางราชการที่ดำเนินการเกี่ยวกับชุมชนเมือง ลดความล่าช้าด้านการสาธารณสุขและความช้าช้อนในการปฏิบัติงานราชการ

6. เกิดการแข่งขันสร้างสรรค์ในเมือง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น ผู้ที่ขาดแคลนจะได้รับการช่วยเหลือจากชุมชน เป็นการกระจายความเจริญและลดช่องว่างในสังคม

ค. โครงการลงทุนภาคเอกชน

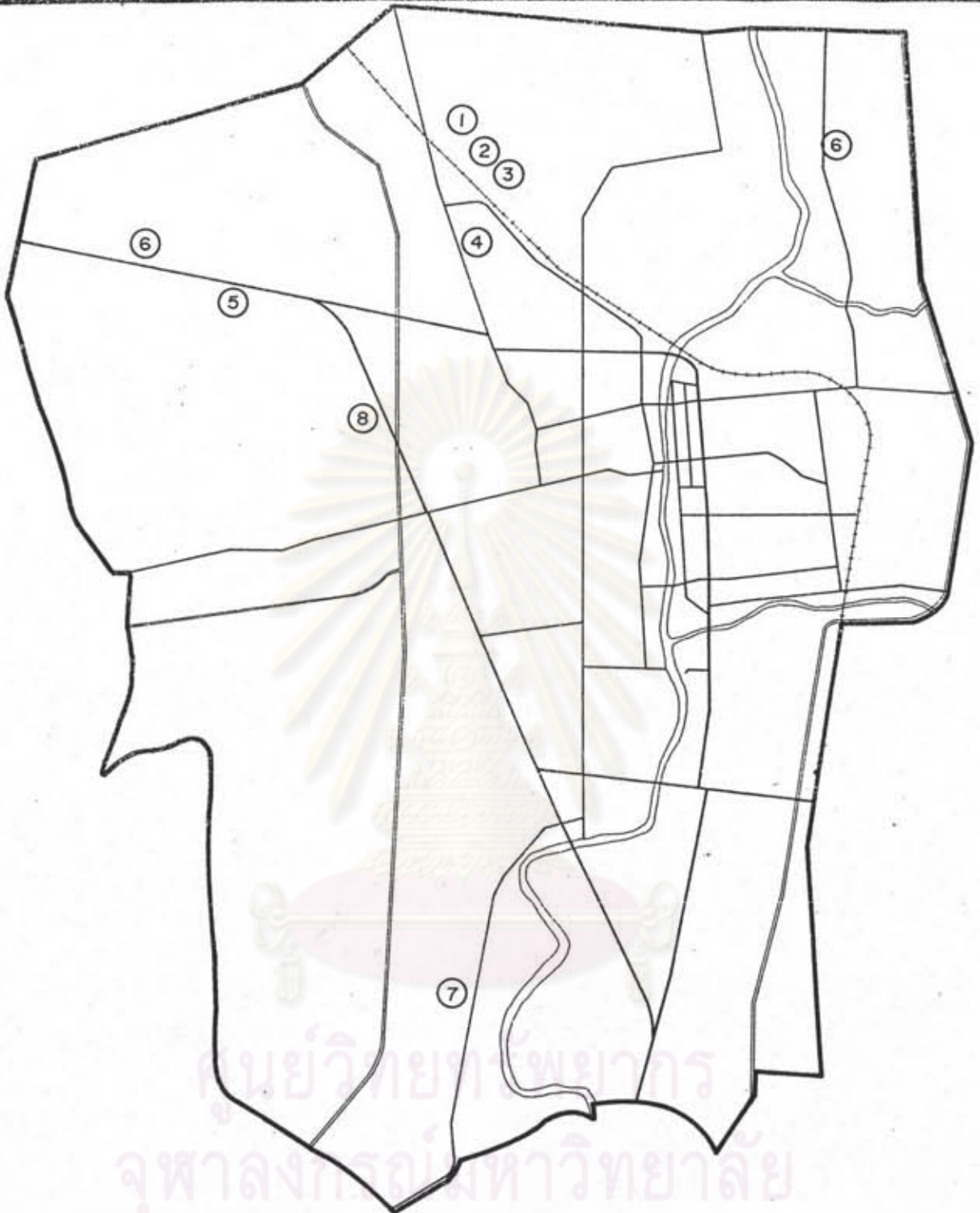
โครงการบันไดอิฐวิลเลจ ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย 7.75 ไร่ เป็นอาคารพาณิชย์ 0.25 ไร่ ในตำบลบ้านหม้อ มีการปรับปรุงที่ดิน โดยถมดินในพื้นที่ทั้งหมด สูงจากที่นาเดิมประมาณ 1.80 เมตร สร้างถนนลาดยางแอสฟัลต์ จำนวน 4 สายกว้าง 8 เมตร มีท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 30 เซนติเมตร ฝังใต้ดิน เรียงขนานไปกับแนวถนนทุกสาย มีระบบไฟฟ้าและประปาเพียงพอต่อความต้องการ

โครงการนี้จะเริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2531 ใช้เวลาในการดำเนินการก่อสร้าง 3 ปี

ผลกระทบต่อชุมชน

1. โครงการนี้ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่จึงมีผลต่อการวางแผนทางด้านผังเมือง เป็นไปตามที่กำหนด เช่น ทิศทางการขยายตัวของเมือง เส้นทางคมนาคม การกำหนดการใช้ที่ดิน เป็นต้น

2. ทำให้คนมีงานทำทั้งทางตรงและทางอ้อม ทางตรงได้แก่ งานก่อสร้าง และงานในกิจกรรมต่าง ๆ ในโครงการนี้ ทางอ้อมได้แก่ ช่วยให้มีเงินหมุนเวียนเศรษฐกิจดีขึ้น



การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดง : พื้นที่โครงการ

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| ① โครงการศูนย์การศึกษานอกโรงเรียน | ⑤ โครงการสถานีจอดรถโดยสาร |
| ② โครงการก่อสร้างด่านภาษีจังหวัด | ⑥ โครงการย่านอุตสาหกรรม |
| ③ โครงการวิทยาลัยพยาบาล | ⑦ โครงการการประปาส่วนภูมิภาค |
| ④ โครงการปรับปรุงพื้นที่หน้าโรงพยาบาล | ⑧ โครงการบันไดอัฐวิลเลจ |

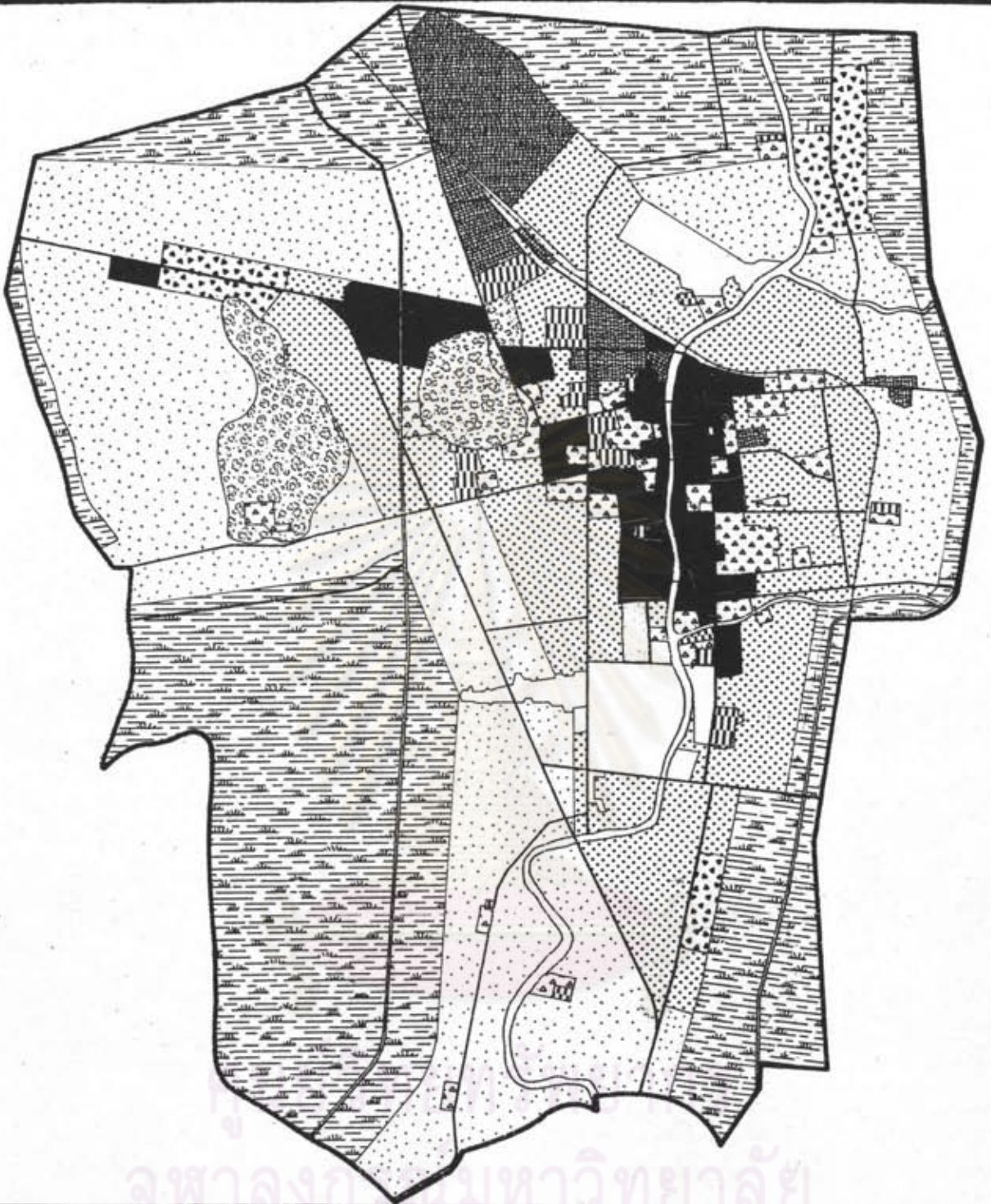
มาตราส่วน

กิโลเมตร












แผนที่

7.1



การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดง แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเมืองเพชรบุรี ปี พ.ศ. 2544

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | ที่พื้กอาศัยหนาแน่นน้อย |  | สถาบันการศึกษา |
|  | ที่พื้กอาศัยหนาแน่นปานกลาง |  | สถาบันศาสนา |
|  | ที่พื้กอาศัยหนาแน่นมากและ
พาณิชย์กรรม |  | ชนบทและเกษตรกรรม |
|  | อุตสาหกรรมและคลังสินค้า |  | ที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพ -
สิ่งแวดล้อม |
|  | สถาบันราชการ การค้าอาหารอุปโภค และค้าอาหารบริการ | | |

มาตราส่วน

กิโลเมตร



แผนที่

7.2

จากแนวทางข้างต้นนี้สามารถนำมาปรับให้เข้ากับสภาพความเป็นจริงของสภาพพื้นที่
งานชุมชน และแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ระบบการคมนาคมขนส่ง
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมของชุมชน ดังนี้

1. การใช้ที่ดิน

ก. แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดระบบการใช้ที่ดิน

จากสภาพขนาดของชุมชนเมืองเพชรบุรี ที่เป็นชุมชนเมืองขนาดกลาง มี
รัศมีจากศูนย์กลางชุมชน ประมาณ 4-5 กิโลเมตร ซึ่งสามารถจัดระบบการใช้ที่ดินของชุมชนให้
เป็นเมืองที่มีศูนย์กลางเดี่ยว (Mono-Centric) ได้ แต่เนื่องจากสภาพภูมิประเทศของชุมชนมี
แม่น้ำเพชรบุรีไหลผ่านกลางเมือง มีเส้นทางรถไฟสายใต้ยาวตลอดแนวเขตเทศบาลเดิมทาง
ด้านเหนือ และทางด้านตะวันออก ลงมาทางใต้ นอกจากนี้ยังมีเขาวัง และเขابันไคอิฐ อยู่
ทางด้านตะวันตกของชุมชน ด้วยเหตุนี้ แนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดินของชุมชนเมือง
เพชรบุรี จึงได้พยายามกระจายศูนย์กลางของชุมชนเมืองเพชรบุรี ให้มีอยู่ทั้งสองฝั่งแม่น้ำ เพื่อ
กระจายความเจริญ และช่วยลดปัญหาความแออัดของชุมชนทางด้านฝั่งตะวันออก

ข. การใช้ที่ดินและจำนวนพื้นที่ในอนาคต

จากแนวความคิดในการจัดระบบการใช้ที่ดินดังกล่าวข้างต้นนี้ เมื่อนำมา
พิจารณาเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน และโครงการต่าง ๆ ที่มี ตลอดจนความเหมาะสมทางด้านศักยภาพของ
พื้นที่เพื่อการพัฒนาชุมชนในบริเวณต่าง ๆ สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและขนาดของพื้นที่
ที่ต้องการเพิ่มขึ้นในแต่ละประเภท ตามการคาดคะเนความต้องการพื้นที่ของชุมชนเมือง
เพชรบุรีในอนาคต (ดูแผนที่ 7.1 ประกอบ)

1. พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

มีพื้นที่ประมาณ 231.22 ไร่รวมตัวอยู่ในย่านพาณิชย์กรรมเดิมและขยายตัวออก
ตามแนวถนนพาณิชย์เจริญ ถนนสุรินฤทัย และถนนมาตยาวงษ์ และรวมตัวทางด้านตะวันตกตรง
บริเวณเขาวัง บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4

ข้อเสนอแนะ

1. ควรสนับสนุนให้มีการจัดระเบียบหรือจัดเตรียมที่จอดรถให้เพียงพอมาตรฐาน สำหรับตึกแถวหรือห้องแถว
2. วัสดุก่อสร้างอาคารในบริเวณนี้ควรเป็นถาวรวัตถุ เพื่อป้องกันเพราะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นและประชากรจำนวนมาก

2. ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยกระจายออกจากย่านพาณิชย์กรรม ทั้งสองฝั่งของแม่น้ำเพชรบุรี โดยแบ่งออกเป็น ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อย ดังนี้

ก) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

กระจายอยู่โดยรอบศูนย์กลางชุมชน ถัดออกจากย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ ห่างจากศูนย์กลางชุมชนประมาณ 3 กิโลเมตร

ข) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

กระจายอยู่ในพื้นที่รอบศูนย์กลางชุมชน มีพื้นที่ประมาณ 2,200 ไร่ ส่วนใหญ่ยังคงทำการเกษตรกรรม

ข้อเสนอแนะ

1. ควรกำหนดมาตรฐานและนโยบายในการกระจายการให้บริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ให้เพียงพอและทั่วถึง
2. ควบคุมมาตรฐานในเขตที่อยู่อาศัย โดยการกำหนดการแบ่งแปลงที่ดินตามมาตรฐานการเคหะ ดังนี้

แปลงที่ดินสำหรับบ้านเดี่ยว	ต้องไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หรือ 200 ตารางเมตร
แปลงที่ดินสำหรับบ้านแฝด	ต้องไม่ต่ำกว่า 40 ตารางวา หรือ 160 ตารางเมตร
แปลงที่ดินสำหรับบ้านแถว	ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร
3. ควรกำหนดมาตรการห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทที่ก่อให้เกิดสิ่งแวดล้อมรบกวนประชาชนในย่านที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อม

4. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมและยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของชุมชนเดิม รวมทั้งจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้เหมาะสม

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

มีพื้นที่ประมาณ 264.7 ไร่ เพื่อความประหยัดและมีประสิทธิภาพในการให้บริการพื้นฐาน และควบคุมสภาวะแวดล้อมของชุมชน จึงกำหนดไว้ 3 บริเวณ คือ

1. บริเวณด้านทิศเหนือของชุมชน ริมหางหลวงหมายเลข 3173 (เพชรบุรี-บ้านแหลม) มีพื้นที่ประมาณ 100 ไร่
2. บริเวณด้านทิศใต้ของชุมชน ริมหางหลวงหมายเลข 4 (เพชรบุรี-หาดเจ้าสำราญ) มีพื้นที่ประมาณ 85 ไร่
3. บริเวณด้านทิศตะวันตกของชุมชน ริมหางหลวงหมายเลข 4 (เพชรบุรี-กรุงเทพฯ) มีพื้นที่ประมาณ 80 ไร่

ข้อเสนอแนะ

1. อุตสาหกรรมใด ๆ ที่ดำเนินการมาก่อนแล้ว และตั้งอยู่ในเขตชุมชนหนาแน่นหรือขัดต่อข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ไม่ควรอนุญาตให้มีการขยายพื้นที่เกินกว่าที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. อุตสาหกรรมบริการที่กำหนดให้อยู่ย่านพาณิชย์กรรม ควรคำนึงถึงลักษณะอาคารและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับการประกอบกิจกรรมแต่ละประเภท ตามที่กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม กำหนดไว้

4. ศาสนสถาน

อยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด มีพื้นที่ประมาณ 637 ไร่ เป็นบริเวณที่กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์ ตลอดจนเป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจและสถานท่องเที่ยว ได้แก่ พื้นที่ซึ่งเป็นเขตวัด โบสถ์ทางศาสนาคริสต์ อิสลาม สุสาน และศาลเจ้า โดยเฉพาะศาสนสถานและโบราณสถานที่ยื่นทะเลยื่นโบราณสถาน การมีการอนุรักษ์สภาพ และสภาพแวดล้อม

ข้อเสนอแนะ

1. วัดที่มีขนาดที่ดินจำกัด โดยวัดที่อยู่ในบริเวณย่านใจกลางเมืองควรจัดสถานที่สำหรับเป็นฌาปนกิจหรือสุสานเก็บศพไว้ในบริเวณที่แยกจากวัด ไม่อยู่ปะปนกับกิจกรรมอื่น ๆ และห่างจากย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น

2. การส่งเสริมให้วัดเป็นศูนย์กลางของสังคมทางด้านวัฒนธรรม เช่น ห้องสมุดประชาชน โรงเรียนพุทธศาสนาวันอาทิตย์ สถานพักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น ฯลฯ ตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และที่ตั้ง

5. สถานศึกษา

ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณใกล้เคียงบริเวณเดิม มีพื้นที่ประมาณ 348.07 ไร่ เป็นบริเวณที่กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อการศึกษาหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ตามหลักการของข้อกำหนด สามารถสร้างได้เกือบทุกพื้นที่ จึงไม่กำหนดที่ตั้งในแนวทางการใช้ที่ดิน แต่ให้ข้อเสนอแนะ ดังนี้

ข้อเสนอแนะ

1. ให้เพิ่มสถาบันการศึกษาระดับประถมและมัธยม ในพื้นที่ตำบลในเมืองทั้งสองฝั่งแม่น้ำ ตำบลไร่ส้ม ตำบลบ้านหม้อ ตำบลหนองโสน และตำบลต้นมะม่วง เพื่อให้บริการได้ทั่วถึงทุกพื้นที่ของชุมชน โดยมีหลักเกณฑ์กำหนดประกอบดังนี้

1. ระดับประถมศึกษา

- ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ต่อหนึ่งโรง
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 4 กิโลเมตร

2. ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น

- ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ต่อหนึ่งโรง
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 5 กิโลเมตร

3. ระดับมัธยมตอนปลายและอาชีวศึกษา

- ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2.5 ไร่ต่อหนึ่งโรง
- รัศมีการให้บริการไม่เกิน 10 กิโลเมตร

2. คารสนับสนุนให้มีการตั้งสถาบันการศึกษาระดับอาชีวศึกษาและระดับอุดมศึกษาภาคเอกชนในเขตชุมชนหรือบริเวณใกล้เคียง เพื่อส่งเสริมให้ชุมชนเมืองเพชรบุรีเป็นศูนย์กลางการศึกษาของจังหวัด

3. ส่งเสริมการใช้หลักเกณฑ์ SCHOOL DISTRICT เพื่อลดปัญหาการเดินทางและการจราจรติดขัดในย่านศูนย์กลางเมือง

6. สถานที่ราชการ

อยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด มีพื้นที่ประมาณ 582 ไร่ เป็นบริเวณส่วนราชการต่าง ๆ ของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ เช่นศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ โรงพยาบาล เป็นต้น กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อทางราชการ และสาธารณประโยชน์

ข้อเสนอแนะ

1. สนับสนุนบริเวณถนนราชวิถีด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเพชรบุรีเป็นที่ตั้งของหน่วยงานทางด้านการบริหารราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประชาชนสามารถติดต่อได้สะดวก

2. กระจายหน่วยราชการที่ไม่ได้ให้บริการประชาชนโดยตรง เพื่อลดปัญหาการกระจุกตัวของหน่วยงานและปัญหาการจราจร

7. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

เป็นบริเวณพื้นที่โล่งและสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ มีพื้นที่ประมาณ 135.4 ไร่

ข้อเสนอแนะ

ปรับปรุงสนามที่ว่างในบริเวณโรงเรียนและวัด ให้ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในลักษณะแบบ Active โดยเฉพาะในบริเวณย่านใจกลางเมืองที่มีประชาชนอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น

8. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในบริเวณเดิม มีโครงการขยายปริมาณการผลิต และการกำจัดของเสีย รวมพื้นที่สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทั้งหมดประมาณ 208.57 ไร่

ข้อเสนอแนะ

1. เพิ่มประสิทธิภาพของระบบระบายน้ำเสียโดยการเปลี่ยนท่อระบายน้ำที่ชำรุดหรือจัดวางท่อใหม่ให้เป็นระเบียบ ตลอดจนขุดลอกคูคลองเดิมและกำจัดวัชพืช เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมกัน

2. ขยายโครงข่ายพื้นที่การให้บริการ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท และการกำจัดขยะให้ครอบคลุมพื้นที่ชุมชนที่เสนอแนะ

ค. ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน

ข้อกำหนดการใช้ที่ดินนี้ มีแนวมาจากข้อกำหนดการใช้ที่ดินซึ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2521 เพื่อแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจกรรมเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) คลังวัตถุระเบิด

- (4) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (5) ซ้ำขายเศษวัสดุ

2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ๑ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณสุขโรคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- (2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
- (3) คลังวัตถุระเบิด
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (5) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (6) ซ้ำขายเศษวัสดุ
- (7) โรงฆ่าสัตว์

3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ๑ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยการสาธารณสุขโรคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- (2) คลังสินค้า

(3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(4) คลังวัตถุระเบิด

(5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่

เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

(7) สุสานหรือฌาปนสถาน

(8) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(9) ซ้ำขยายเศษวัสดุ

(10) โรงฆ่าสัตว์

4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า เป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมอื่น ครัวเรือนที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุขบุคคลและสาธารณสุขการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมอื่นครัวเรือน และ โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

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

เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(5) สุสานหรือฌาปนสถาน

5. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนหนึ่ง โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การ

สาธารณสุขภาคและสาธารณสุขการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม
- (2) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว
- (3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- (4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (5) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมประเภทหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนเมืองหรือสิ่งแวดล้อม

6. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ของชุมชนเมือง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว การพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย การสาธารณสุขภาคและสาธารณสุขการ เพื่อเป็นที่ตั้งของอาคารสถานที่สำคัญประเภทโบราณสถานที่มีคุณค่าและสำคัญทางศาสนา ประวัติศาสตร์ ศิลปและสถาปัตยกรรมของชุมชน และเพื่อความเรียบร้อยของสภาพแวดล้อม และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชย์กรรม ประเภทห้องแถวหรือตึกแถว
- (2) การประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (3) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

พาหนะ

- (4) สถานีบริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงและหรือก๊าซสำหรับยาน
- (5) สถานีบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (6) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (7) คลังสินค้า
- (8) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- (9) คลังวัตถุระเบิด
- (10) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่

เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- (11) ไซโรเก็บผลิตผลการเกษตร
- (12) สุสานหรือฌาปนสถาน
- (13) สถานที่ทิ้งมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (14) ซ็อบชายเศษวัสดุ
- (15) โรงฆ่าสัตว์

7. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับกำรนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

8. ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับกำรศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

9. ที่ดินประเภทสถานบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับกำรศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

10. ที่ดินประเภทสถานบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น

2. การคมนาคมขนส่ง

ก. แนวความคิดในการจัดระบบการคมนาคมขนส่ง

เนื่องจากเมืองเพชรบุรีได้มีการขยายตัวของชุมชนออกไปโดยรอบ ระบบ

ถนนโดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ดี มีลักษณะเป็นแบบตารางหมากรุก การวางรูปแบบของระบบถนน
จึงยึดแนวถนนเดิมเป็นหลัก มีการตัดถนนใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อเชื่อมโยงและสอดคล้องกับการใช้
ประโยชน์ที่ดินในแต่ละย่าน และรองรับปริมาณการจราจรที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคตอย่าง
เหมาะสม มีการคมนาคมและขนส่ง เชื่อมโยงกับอำเภอและจังหวัดใกล้เคียงได้โดย ทางหลวง
จังหวัดหมายเลข 3173 หมายเลข 3176 หมายเลข 3178 หมายเลข 3177 หมายเลข
3179 หมายเลข 3171 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ติดต่อกับอำเภอบ้านแหลมอำเภอ
หาดเจ้าสำราญ อำเภอบ้านลาด บ้านดอนไร่และจังหวัดราชบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตาม
ลำดับได้โดยรอบ

ข. ระบบถนน

ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง มีข้อเสนอแนะบางประการ
พอสรุปได้ดังนี้

1. เสนอให้ปรับปรุงลักษณะช่องทางจราจรของถนนที่มีอยู่ในปัจจุบัน
เช่นถนนพานิชเจริญ ถนนมาตยาวงษ์ และถนนพงษ์สุริยารัตน์มีความโค้ง บ้ายจราจร รวม
ทั้งองค์ประกอบอื่น ๆ ให้ได้มาตรฐานถูกต้อง และขยายเขตทางเพิ่มช่องทางจราจรในถนนราช
ดำเนิน ถนนโพธิ์การ์อง และถนนศรีระอินทร์ และตัดถนนใหม่ตามแผนผังที่ปรากฏเพื่อรองรับ
ความเจริญเติบโตของชุมชนและสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของ เมืองอย่าง เหมาะสม ทั้ง
นี้รวมถึงถนนสายอื่น ๆ ที่มีได้กำหนดไว้ในแผนผัง ที่จะต้องได้รับการดูแลบำรุงรักษาอยู่แล้วโดย
หน่วยงานที่รับผิดชอบนอกจากนี้ยังต้องมีการตัดถนนใหม่สายย่อย เพื่อ เสริมกับระบบถนนที่ได้วาง
ไว้ ซึ่งมิได้แสดงแนวทางไว้ เพราะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้เอง
ตามความเหมาะสม

2. ข้อเสนอแนะและวิธีแก้ไขปัญหาที่จอดรถถนนและทางเท้าใน
ย่านพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยการวางมาตรการ ในการกำหนดอาคารบาง
ชนิดที่มีจอดรถเป็นของตัวเองในขนาดตามความสมควร เพื่อลดความต้องการในการจอดรถข้าง
ถนนลง หรืออาจใช้วิธีการบังคับ เช่นกำหนดวันจอด เวลาห้ามจอดสถานที่ และควบคุมการใช้
ประโยชน์ในทางเท้าอย่างจริงจัง เช่นห้ามวางหาบเร่ แผงลอย เป็นต้น โดยเฉพาะอย่าง
ย้งบนถนนในย่านพาณิชย์กรรมและบริเวณใกล้ตลาด และเมื่อจะมีการรื้อถอนอาคารเดิมเพื่อ
ปลูกสร้างใหม่ หรือปลูกสร้างใหม่ ก็ให้ดำเนินการกันเขตแนวถอยร่นอาคารตามเทศบัญญัติของ
ท้องถิ่น เพื่อให้ได้ขนาดเขตทางตามแผนผังดังกล่าว

3. เสนอแนะให้ดำเนินการปรับปรุงบริเวณทางร่วมทางแยกของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ดอนเลี้ยงเมือง) ทั้ง 2 จุด โดยการทำให้เป็นสะพานลอยยกระดับ

4. สมควรศึกษาหาแนวทางเพื่อก่อสร้างถนนเลี้ยงเมืองเพชรบุรีใหม่อีกเส้นทางหนึ่ง เนื่องจากถนนเลี้ยงเมืองเดิมจะเปลี่ยนสภาพเป็นถนนในเมืองในอนาคต

ค. ประเภทและขนาดเส้นทางถนน

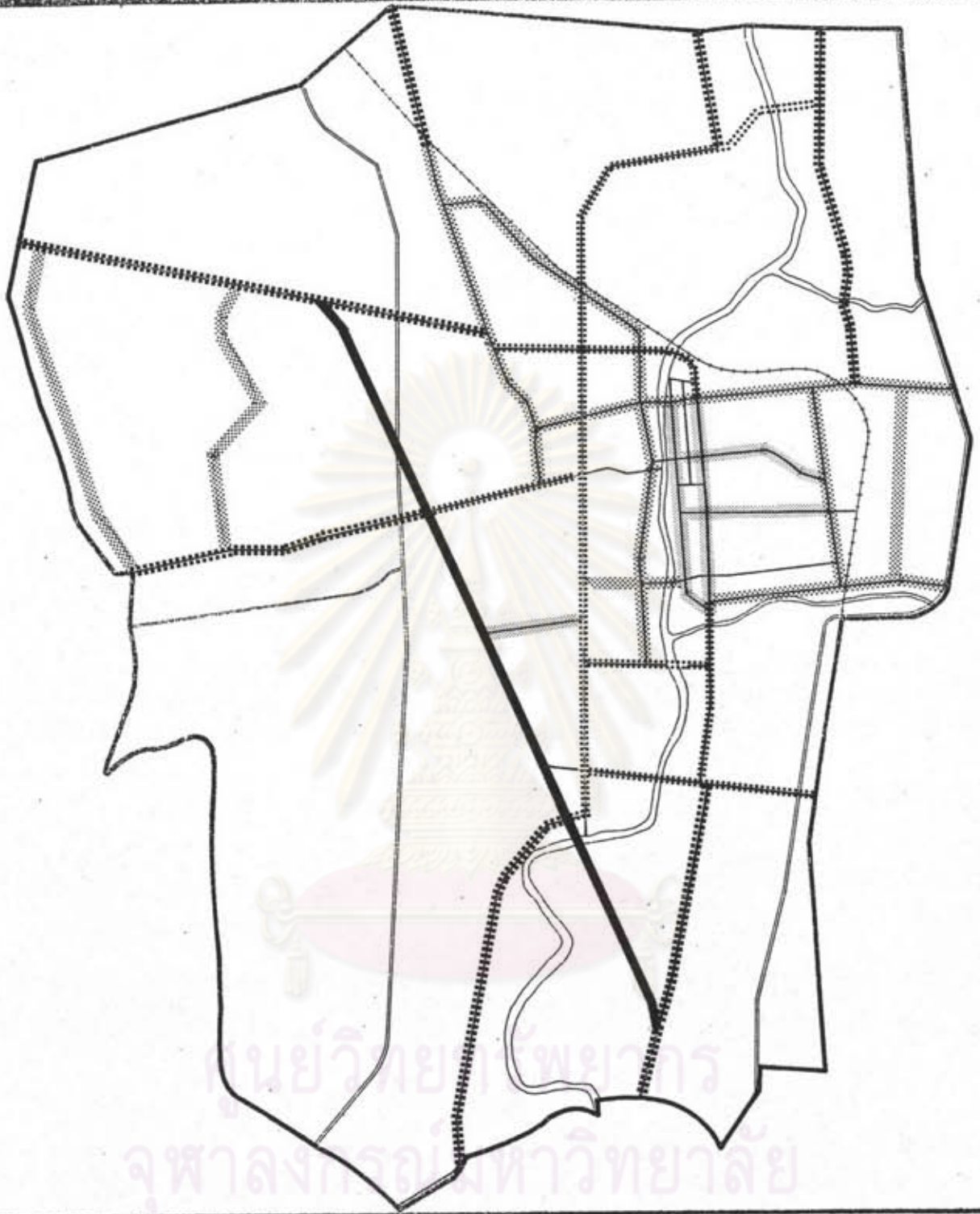
เพื่อให้การวางระบบถนนได้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องจำแนกประเภทของถนนตามหน้าที่การใช้งานและขนาดเขตทาง ทั้งนี้เพื่อป้องกันความสับสนในด้านการจราจรที่ไม่จำเป็น และแยกการจราจรในเมืองออกจากการจราจรระหว่างเมืองด้วยถนนประเภทต่าง ๆ ตามที่ได้จำแนกไว้จะทำหน้าที่ต่างกันออกไป ซึ่งจะประกอบไปด้วยถนน 4 ประเภท ดังนี้

1. ถนนสายประธาน เป็นถนนสายสำคัญของระบบการจราจรของผังเมืองรวมนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นถนนที่รับการจราจรที่จะเข้าหรือออกจากเมือง ถนนเหล่านี้จะต้องมีการควบคุมการเชื่อมต่ออย่างเหมาะสม ถนนประเภทนี้ได้แก่ถนนที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตร ถึง 60.00 เมตร เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 และทางหลวงจังหวัดหมายเลขต่าง ๆ เป็นต้น

2. ถนนสายหลัก เป็นถนนที่รับปริมาณการจราจรจากถนนสายประธาน เพื่อกระจายไปตามถนนสายรอง ถนนเหล่านี้จะมีปริมาณการจราจรผ่านเมืองผสมอยู่ด้วย เป็นถนนที่ให้บริการขนส่งผู้โดยสารเชื่อมต่อส่วนต่าง ๆ ของเมืองเข้าด้วยกัน ถนนประเภทนี้ได้แก่ถนนที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14.00 เมตร (เดินรถทางเดียว) - 25.00 เมตร เช่น ถนนราชดำเนิน ถนนราชวิถี ถนนพงษ์สุริยา ถนนพานิชเจริญ และถนนมาตยาวงษ์ เป็นต้น






3. ถนนสายรอง เป็นถนนที่รับปริมาณการจราจรจากถนนสายหลัก เป็นถนนที่ให้บริการเฉพาะแต่ละย่าน ถนนประเภทนี้ได้แก่ถนนที่มีขนาดเขตทาง 14.00-16.00 เมตร เช่น ถนนดำเนินเกษม ถนนพระทรง ถนนสุรพันธ์ และถนนท่าหิน เป็นต้น

4. ถนนสายย่อย เป็นถนนที่มีได้กำหนดไว้ในแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง เป็นถนนเดิมหรือถนนตัดใหม่ ที่ท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้เอง เพื่อรับปริมาณการจราจรจากถนนสายรอง เข้าสู่พื้นที่พักอาศัยส่วนต่าง ๆ ภายในเขตชุมชน



การศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาลเมืองเพชรบุรี

แสดงระบบคมนาคมชนล่ง ปี พ.ศ. 2544

- | | |
|---|----------------|
|  | ถนนเลี้ยงเมือง |
|  | ถนนสายประธาน |
|  | ถนนสายหลัก |
|  | ถนนสายรอง |
|  | ถนนสายย่อย |

มาตราส่วน

กิโลเมตร



แผนที่

7.3

เส้นทางถนนประเภทต่าง ๆ ได้แสดงรายละเอียดไว้ในแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งนี้แล้ว

ง. สถานีรถยนต์โดยสาร

ปัจจุบันสถานีรถยนต์โดยสารของบริษัทขนส่งจำกัด ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีสระอินทร์ ตำบลคลองกระแชง มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ สภาพคับแคบไม่เพียงพอต่อการจอดรถรับส่งผู้โดยสาร และมีรถยนต์โดยสารระหว่างอำเภอ จอดอยู่ในพื้นที่ผิวจราจรในถนนพานิชเจริญ ถนนมาตยาวงศ์ เป็นต้น นอกจากนี้รถยนต์โดยสารปรับอากาศชั้น 1 (รถทัวร์) เพชรบุรี-กรุงเทพฯ จอดอยู่บริเวณถนนสุรินทร์เกษีย

สำหรับในอนาคตสมควรจัดหาพื้นที่จัดสร้างสถานีจอดรถยนต์โดยสารระหว่างอำเภอ จังหวัด ๑ แห่งในบริเวณเดียวกันในสถานที่ที่เหมาะสม ซึ่งอาจจะอยู่ในบริเวณข้าง เลี้ยวเมืองทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ทางด้านทิศตะวันตกของชุมชน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกรมการขนส่งทางบกกระทรวงคมนาคม

3. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

3.1 การประปา

เพชรบุรีมีการประปาแบ่งเป็น 5 เขต ๑ ให้บริการในพื้นที่ต่าง ๆ กันภายในจังหวัด สำหรับชุมชนเมืองเพชรบุรีให้บริการโดยประปาเขตเพชรบุรี ของการประปาส่วนภูมิภาค ตั้งอยู่บริเวณถนนดำเนินเกษม ริมแม่น้ำเพชรบุรี ผลิตน้ำได้วันละประมาณ 11,211 ลูกบาศก์เมตร จ่ายน้ำวันละ 7,410 ลูกบาศก์เมตร จำนวนผู้ใช้น้ำ 8,426 ราย (สถิติปี 2526)

จากการคาดคะเนประชากร ภายในเขตชุมชนเมืองเพชรบุรีจะมีประชากรประมาณ 51,100 คน ดังนั้นในปี พ.ศ.2544 การใช้น้ำจะมีความต้องการถึง 13,750 ลูกบาศก์เมตร/วัน เฉลี่ยการใช้น้ำวันละ 250 ลิตร/คน/วัน จึงสมควรเพิ่มกำลังผลิตและจำหน่ายน้ำประมาณ 13,750 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3.2 การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำเมืองเพชรบุรีปัจจุบันเป็นระบบรวมคือ รับทั้งน้ำฝนและน้ำจืดจากอาคารบ้านเรือน มีจุดตั้งน้ำอยู่ 17 จุด ซึ่งแต่ละจุดจะลงแม่น้ำเพชรบุรีและลำรางสาธารณะประโยชน์ ท่อระบายน้ำเป็นท่อกลมมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 0.40 เมตร ถึง 1.00 เมตร และรางระบายน้ำแบบถ้วยสภาพน้ำท่วมแทบจะไม่มีเลยมีตรงบริเวณใกล้วัดไผ่ล้อมหลังเรือนจำ และบริเวณใกล้ซอยวัฒนธรรม สาเหตุเนื่องจากยังไม่มีการระบายน้ำ

ข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา

1. ควรให้มีการล้างท่อเก็บขยะที่อุดตัน เพื่อเปิดทางไหลของน้ำให้สะดวกยิ่งขึ้น
2. ซ่อมและปรับปรุงรางหรือท่อระบายน้ำที่มีอยู่ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี
3. ดำเนินการขุดลอกคูคลองลำรางสาธารณะ เพื่อช่วยป้องกันปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝน
4. ดำเนินการวางท่อระบายน้ำในบริเวณที่ยังไม่มีท่อระบายน้ำดังกล่าวข้างต้น

3.3 การกำจัดขยะมูลฝอย

ปัจจุบันเทศบาลเมืองเพชรบุรีมีประชากรประมาณ 34,263 คน (สถิติปี 2526) มีปริมาณขยะประมาณ 5 ตันต่อวัน มีรถขนขยะ 5 คัน วิธีการกำจัดขยะใช้วิธีตากแห้งแล้วเผาทิ้งโดยใช้พื้นที่ของเอกชนบริเวณทางเลี้ยง เมืองเพชรบุรี เมื่อเผาจะมีปัญหาดังกล่าวจากรถขนขยะจำนวนมาก

ข้อเสนอแนะสำหรับการกำจัดขยะมูลฝอย

ในปี 2544 เมืองเพชรบุรีคาดว่าจะมีประชากรประมาณ 51,100 คน และปริมาณขยะมูลฝอยจะมีประมาณ 42 ตัน ฉะนั้นการเก็บขนขยะมูลฝอยจึงจำเป็นต้องดำเนินการดังนี้

1. เตรียมพื้นที่ที่จะใช้สำหรับกำจัดขยะมูลฝอยสำรอง โดยให้ห่างจากชุมชนพอสมควรทั้งนี้ควรพิจารณาถึงทิศทางลมและระยะทางในการขนส่งด้วย

2. เพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณขยะที่เพิ่มขึ้น จะต้องมีการเก็บขนขยะที่อยู่บนสภาพใช้การได้ มีความจุคันละ 3.5 ตัน จำนวน 6 คัน รถแต่ละคันเก็บขนขยะอย่างน้อยวันละ 2 เที่ยว

3.4 การดับเพลิง

ปัจจุบันการดับเพลิงของเมืองเพชรบุรีมีสถานียดับเพลิงอยู่ 2 แห่ง บน 2 มังของแม่น้ำเพชรบุรี แห่งแรกอยู่บริเวณถนนพานิชเจริญตำบลท่าราบ แห่งที่สองอยู่ที่บริเวณถนนดำเนินเกษม ตำบลคลองกระแชง สถานีดับเพลิงท่าราบมีรถดับเพลิงความจุคันละ 2,000 ลิตร จำนวน 4 คัน สถานีดับเพลิงคลองกระแชงมีรถดับเพลิง ความจุคันละ 2,000 ลิตร จำนวน 3 คัน เรือดับเพลิง 1 ลำ และรถบรรทุกน้ำของแผนกช่างเทศบาลเมืองเพชรบุรี ความจุคันละ 8,000 ลิตร จำนวน 3 คัน แหล่งน้ำที่ใช้ดับเพลิงใช้น้ำประปา และแหล่งน้ำธรรมชาติคือแม่น้ำเพชรบุรี

เมื่อการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินบรรลุเป้าหมายในปี 2544 ควรปรับปรุงและเพิ่มจำนวนรถดับเพลิงเพื่อเตรียมป้องกันอัคคีภัย และช่วยเหลือบรรเทาสาธารณภัย ในท้องที่ใกล้เคียง ตามมาตรฐานของการดับเพลิงและการป้องกันบรรเทาสาธารณภัยตามความเหมาะสม

3.5 โรงฆ่าสัตว์

ปัจจุบันโรงงานฆ่าสัตว์ของเมืองเพชรบุรีตั้งอยู่บริเวณสามแยกกระหว่างถนนกำแพงเมืองและถนนสุพรรณ มีพื้นที่ประมาณ 3 ไร่ ฆ่าโค 5 ตัว/วัน สุกร 75 ตัว/วัน ยังไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย ปล่อยลงแม่น้ำเพชรบุรีเลย

ในอนาคตควรมีการสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย และปรับปรุงให้ได้มาตรฐาน
ถูกสุขอนามัย

มาตรการในการปฏิบัติ

ในการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุผลตามเป้าหมายหรือแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะเอาไว้ จำเป็นต้องมีแนวทางหรือวิธีการปฏิบัติอันเป็นมาตรการในการพัฒนาชุมชนเมืองต่าง ๆ ร่วมกัน ดังต่อไปนี้

1. มาตรการทั่วไป

หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนเมืองมีเป็นจำนวนมาก ทั้งภาครัฐบาล และภาคเอกชน ดังนั้นจึงควรมีการประสานอำนาจ หน้าที่และวิธีการของหน่วยงานต่าง ๆ เข้าด้วยกัน เพื่อเป็นมาตรการโดยส่วนรวมพอสรุปได้ดังนี้

ก. มาตรการทางด้านผังเมือง

1) จัดวางผังเมืองรวมเมืองเพชรบุรี โดยมีเค้าโครงตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ พร้อมทั้งจัดทำโครงการพัฒนาให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการคมนาคมขนส่ง โดยจัดลำดับความสำคัญและวาระการดำเนินงานที่มีความเป็นไปได้ ตลอดจนจัดทำงบประมาณและเสนอแนะแหล่งเงินทุนในการพัฒนา เพื่อเป็นแนวทางให้หน่วยงาน ผู้รับผิดชอบจัดเข้าแผนงานทั้งระยะสั้นและระยะยาว

2) จัดทำผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานท้องถิ่น (เทศบาล) ควรพิจารณาว่าบริเวณใดมีความจำเป็นจะต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น (มาตรา 29 พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518) เพื่อพัฒนาการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์เพียงพอ ส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะอนุรักษ์ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม โบราณคดีที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่สวยงาม แล้วดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้นหรือขอให้สำนักผังเมือง เป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้

3) จัดทำโครงการพิเศษ เพื่อปรับปรุงเปลี่ยนแปลงและพัฒนาเมืองเฉพาะจุดใช้ในการแก้ไขปัญหาเร่งด่วนต่าง ๆ และสนับสนุนให้การพัฒนาเมืองเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการพัฒนาการใช้ที่ดิน เช่น การปรับปรุงชุมชนแออัด หรือการพัฒนาบริเวณเมืองที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม (Urban Renewal) เป็นต้น โดยจัดให้มีสหชนามัยที่ดี มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ซึ่งทางเทศบาลเมืองเพชรบุรีสามารถ

ร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือสนับสนุนให้ภาคเอกชนดำเนินโครงการก็ได้ โดยวิธีวิธีการ และอำนาจที่ทำได้ตามกฎหมายอื่น ๆ

4) การขยายเขตเทศบาล จะเป็นวิธีที่สามารถควบคุมการเจริญที่ดินและสภาพแวดล้อมได้ พร้อมทั้งขยายการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และเก็บภาษี เพื่อนำมาพัฒนาได้มากขึ้น โดยมีขอบเขตเท่ากับเขตผังเมืองรวม แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากประชาชนในพื้นที่นั้น ๆ ด้วย

ข. มาตรการทางด้านกฎหมาย

มาตรการทางด้านกฎหมายเป็นมาตรการที่สำคัญ สามารถใช้บังคับให้การพัฒนา

เมืองและชุมชนเป็นไปตามแนวทางการเจริญที่ดินที่เสนอแนะ ซึ่งมีกฎหมายที่สำคัญ ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1) พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ.2518 เป็นกฎหมายหลักที่จะทำให้เกิดการพัฒนาเมืองและชุมชนเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแนวทางการเจริญที่ดินที่เสนอไว้อันเกี่ยวกับการควบคุมการเจริญที่ดิน เพื่จะมีการประกาศใช้บังคับกับผังเมืองระยองและพัทยา (พ.ศ.2526-2527) พ.ร.บ.นี้มีทั้งหมด 84 มาตรา แบ่งเป็น 11 หมวด สามารถออกกฎหมายใช้บังคับได้ดังต่อไปนี้

(ก) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จะเป็นกฎหมายที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเพชรบุรีให้มีการพัฒนาเมืองและชุมชนเป็นไปตามนโยบายวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้

ส่วนประกอบผังเมืองรวม (มาตรา 17 พ.ร.บ.การผังเมือง

- (1) วัดกุประสงค์ในการวางและจัดทำผัง เมืองรวม
- (2) แผนที่แสดง เขตของผัง เมืองรวม
- (3) แผนที่ซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดี่ยวหรือหลายฉบับพร้อม

ด้วยข้อกำหนดโดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

ก) แผนที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้

จำแนกประเภท

ข) แผนที่แสดงที่ว่าง

ค) แผนที่แสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

ง) แผนที่แสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

(4) รายการประกอบผัง

(5) . นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติ

ตามวัตถุประสงค์ของผัง เมืองรวม

(ข) พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผัง เมือง เฉพาะ จะเป็น

กฎหมายที่ประเทศใช้บังคับผัง เมือง เฉพาะ ซึ่งจะดำเนินการหลังจากที่ผัง เมืองได้ประกาศใช้บังคับแล้ว เพื่อใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินถึงขั้นรายละเอียดภายในกรอบข้อกำหนดของผัง เมืองรวมและรายละเอียดอื่น ๆ

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

(1) วัดกุประสงค์ในการวางและจัดทำผัง เมือง เฉพาะ

(2) แผนที่แสดง เขตของผัง เมือง เฉพาะ

(3) แผนที่ เมืองหรือแผนที่บริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับ

เดี่ยวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

ก) แผนที่แสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

ข) แผนที่แสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค

ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่

มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีที่จะพึง

ส่ง เสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติ

หรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เตี้ยหรือต้นไม้หนุ่ที่จะพึงส่ง เสริมหรือบำรุงรักษา

(4) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตาม (3)

รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

(5) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เพื่อให้เป็น

ไปตามวัตถุประสงค์ของผัง เมือง เฉพาะทุกประการหรือบางประการ

(6) รายละเอียดระดับดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

ที่ต้อง เว้นคืนพร้อมทั้งรายชื่อ เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดง เขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ เว้นคืนเพื่อประโยชน์แก่การผัง เมือง

ศูนย์วิทยทรัพยากร

ฯลฯ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จะพบว่าผัง เมือง เฉพาะมีกรอบของการควบคุม บังคับบนพื้นที่ละเอียดยมากกว่าผัง เมืองรวมโดย

ผัง เมือง เฉพาะมีบทบัญญัติให้สามารถ เว้นคืนอสังหาริมทรัพย์และกำหนดการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์

และการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดไว้อย่างเต็มที่ ในขณะที่ผัง เมืองรวมมี

บทบัญญัติ เพียงให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดเท่านั้น

2. กฎหมายอื่น ๆ อันได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งหน่วยงานที่ได้รับพิชิตชอบสามารถปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือข้อบังคับใด ๆ ภายใตักฎหมายนั้น ๆ มีกฎหมายที่สามารถใช้เป็นหลักในการควบคุมการชี้ที่ดินได้ดังนี้

(ก) พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่ชี้ควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง ได้แก่ การถอยร่นอาคารจากแนวที่ดิน และการกำหนดความสูงของอาคาร เป็นต้น

พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฉบับนี้มีประโยชน์ในการช่วยทำให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ มีขนาด ลักษณะการชี้สอย ที่ว่า และจัดระบบสภาพแวดล้อม โดยเทศบาลเมืองเพชรบุรีเป็นผู้ชี้พระราชบัญญัติฉบับนี้

(ข) พ.ร.บ.โรงงาน พ.ศ.2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดพื้นที่ เพื่อชี้เป็นบริเวณอุตสาหกรรม หรือกำหนดที่ตั้งโรงงานรวมทั้งกำหนดประเภท ชนิด ขนาด และจำนวน โดยชี้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนดเขตที่จะชี้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมนั้น และชี้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมในการตั้งโรงงานหยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน

พ.ร.บ.ฉบับนี้มีประโยชน์ในการควบคุมการชี้ประโยชน์ที่ดินประเภทกิจกรรมอุตสาหกรรม ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ กระทรวงอุตสาหกรรมเป็นผู้ชี้กฎหมายฉบับนี้

(ค) พ.ร.บ.สาธารณสุข พ.ศ.2484 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถ้าหาเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจเป็นเหตุรำคาญหรืออันตรายต่อสุขภาพ อันเกิดจากสถานที่ ทางระบายน้ำ เลี้ยงสัตว์ โรงงาน อุตสาหกรรม อาคาร กระท่อม คู หรือคลอง กลิ่น เสียง ความกระเทือน ท้องถิ่นมีอำนาจจะจับเหตุที่เกี่ยวกับกิจการค้านั้น ๆ ได้

พ.ร.บ.นี้มีประโยชน์ในการใช้บังคับเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยเทศบาลเมืองเพชรบุรีเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ง) พ.ร.บ.พัฒนาที่ดิน พ.ศ.2526 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการวางนโยบายและแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพของดินและสอดคล้องกับประเภทของที่ดินที่ได้จำแนกไว้ กำหนดมาตรการเพื่อการปรับปรุง อนุรักษ์ดินและน้ำ

พ.ร.บ.ฉบับนี้มีประโยชน์ในการวางแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับประเภทของที่ดินกระทรง เกษตรและสหกรณ์เป็นผู้ใช้กฎหมายนี้

(จ) พ.ร.บ.รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ.2503 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการสั่งหรือถอนอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนและทำลายสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับถนน แม่น้ำ คลอง หรือบริเวณสวนสาธารณะ

พ.ร.บ.ฉบับนี้มีประโยชน์ในการจัดสภาพแวดล้อมของชุมชนให้มีความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยเทศบาลเมืองเพชรบุรีเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

(ฉ) พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดทำแผนพัฒนา โครงการ รวมทั้งกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม

พ.ร.บ.นี้มีประโยชน์ในการช่วยส่งเสริม รักษาสภาวะแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมของชุมชนเมือง เลขานุการคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายต่าง ๆ ทั้งในรูปของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ และเทศบัญญัติ ซึ่งให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการที่เกี่ยวกับลักษณะงานของการวางจัดทำ และดำเนินการเกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมอื่น ๆ เช่น

- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 294 เรื่องทางหลวง
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 เพื่อการจัดตั้งการเคหะ
- พ.ร.บ.รักษาคลอง ร.ศ. 121 เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของคู คลอง ำนี้

อยู่ในสภาพที่ดี

- พ.ร.บ.ควบคุมสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ.2481 ำนี้เรื่องการกำหนดเขตเพื่อเป็นที่ตั้งหรือสร้างสุสานและฌาปนสถาน

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

- พ.ร.บ.โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2450 ที่เกี่ยวกับอาคารที่มีคุณค่าทางโบราณคดี ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์

ที่จะพึงส่งเสริม ดำรงรักษาหรือบูรณะ

- พ.ร.บ.จราจรทางบก พ.ศ.2522 ที่เกี่ยวกับการกำหนดถนนให้เป็นทางวิ่งทางเดียวหรือสองทาง หรือกำหนดการใด ๆ เป็นที่ห้ามจอดรถ หรือเป็นถนนที่มีช่องทางรถโดยสารประจำทางโดยเฉพาะ

ค. มาตรการทางด้านการเงินและงบประมาณ

งบประมาณที่จะต้องนำมาใช้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้เสนอไว้ เช่น ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ค่าก่อสร้างกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งมีมาตรการดังนี้

1. งบประมาณแผ่นดิน

รัฐบาลควนสนับสนุนโครงการพัฒนาชุมชนเมืองเพชรบุรี โดยการจัดสรรงบประมาณให้เป็นค่าดำเนินการตามโครงการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางเอาไว้

2. งบประมาณท้องถิ่น

เทศบาลควรจัดเก็บภาษีและหารายได้ให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น รวมทั้งปรับปรุงงบประมาณรายจ่ายให้เหมาะสม โดยกำหนดประเภทของรายจ่ายให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายแผนงานโครงการพัฒนาชุมชน

3. งบประมาณช่วยเหลือและเงินกู้

ควรจัดทำโครงการขอความช่วยเหลือหรือกู้เงินเงินอุดหนุนดอกเบี้ยต่ำ เพื่อนำไปดำเนินการในกิจการที่สามารถถอนคืนได้ เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ

4. เงินทุนพัฒนาภาคเอกชน

เอกชนเป็นผู้ประกอบกิจการพัฒนที่ดินและสาธารณูปโภค โดยได้รับการสนับสนุนและประสานงานกันระหว่างภาครัฐบาลกับเอกชน ตลอดจนกำหนดเป็นบริษัทพัฒนาเมือง (Urban Development Cooperation)

ง. มาตรการทางด้านภาษี

ให้รัฐบาลและเทศบาลนำมาตรการทางด้านภาษีมาใช้ในการ เช่น การปรับปรุงภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีการประกอบการ ให้เป็นประโยชน์ในการชักจูงนักลงทุนและจูงใจให้ภาคเอกชนลงทุนทำการพัฒนาที่ดินตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดินที่วางไว้ สามารถพิจารณาได้ดังนี้

1. พัฒนาปรับปรุงโครงสร้างทางภาษีของเทศบาล เพื่อให้เทศบาลมีรายได้เพิ่มขึ้น สามารถนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
2. ใช้มาตรการทางด้านภาษีในการพัฒนาการใช้ที่ดินตามแนวทางที่ได้เสนอไว้ คือ

(ก) มาตรการไม่สนับสนุน (Disincentive) โดยกำหนดอัตรา

ภาษีสูงสำหรับกิจการอื่น ๆ นอกจากกิจการที่กำหนดไว้ให้เงินบริเวณนั้น ๆ

(ข) มาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีต่ำสำหรับบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการชื้อที่ดินตามประเภทการชื้อที่ดิน

2. มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน

หน่วยงานที่รับผิดชอบในการปฏิบัติตามแนวทางการชื้อที่ดินที่เสนอแนะ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ภาครัฐบาล และภาคเอกชน

ก. ภาครัฐบาล

มีหน่วยงานต่าง ๆ ในภาครัฐบาลที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมในการพัฒนาการชื้อที่ดินชุมชนเมือง เพชรบุรีดังนี้

1) เทศบาลเมืองเพชรบุรี มีหน้าที่โดยตรงในการควบคุมการชื้อที่ดิน โดยมีอำนาจในการพิจารณา อนุญาตในการชื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคารภายในเขตชุมชนเมือง โดยมีบทบาทอยู่เป็นเครื่องมือในการควบคุม เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางการชื้อที่ดินที่เสนอแนะ

นอกจากนี้เทศบาลควรจัดทำแผนพัฒนาเทศบาล เพื่อวางแผนการปฏิบัติในรายละเอียดของโครงการในระยะต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการชื้อที่ดินที่เสนอแนะเอาไว้

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

ข. ภาคเอกชน

มีส่วนเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอื่น ๆ เช่น หมู่บ้านจัดสรร ศูนย์การค้า ฯลฯ ควรจัดทำโครงการการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อกำหนด หรือแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้กำหนดไว้ และควรมีบทบาทร่วมกับนักวิชาการผังเมืองในการจัดวางแนวทางการใช้ที่ดินของชุมชน รวมทั้งเผยแพร่ความรู้ด้านผังเมืองที่ส่งผลกระทบต่อ การดำรงชีวิตหรือในชุมชน เพื่อให้ประชาชนเห็นความสำคัญของการวางผังเมือง

สรุปแนวทางการใช้ที่ดิน

บทบาทของแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอ กำหนดให้เป็นเมืองรองของภาคตะวันตก ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ซึ่งควรส่งเสริมการพัฒนาปัจจัยที่จะส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยว หรือกิจกรรมการบริการที่เกื้อหนุนนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของชุมชน มีลักษณะการใช้ที่ดินแบบขยายตัวไปตามแนวจันทน์ คือมีการกำหนดพื้นที่เพื่อการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมในอนาคตไว้รอบย่านการค้าเดิม และขยายไปจนถึงทางแยกถนนไปเข้าน้ำตอง ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 กำหนดย่านพาณิชยกรรมหลักสำหรับบริการพื้นที่ฝั่งตะวันตก ทั่วประเทศทางแยกถนนเลี่ยงเมือง ไปจนถึงเชิงเขาด่านเหนือ เพิ่มสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและหนาแน่นปานกลางอีกเท่าตัว อนุรักษ์บริเวณเขาวังให้เป็นเขตส่งเสริมประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม และกำหนดบริเวณเข้าน้ำตองให้เป็นที่ตั้งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ดินมีแนวโน้มนการพัฒนาได้และสามารถทำการเกษตรกรรมได้ดี กำหนดให้เป็นเขตชนบทและเกษตรกรรม เพื่อควบคุมมิให้มีการขยายตัวตามยุทธศาสตร์ ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การศึกษา และการศาสนา ส่วนใหญ่กำหนดไว้ที่เดิม เพื่อการขยายตัวเฉพาะที่ดินส่วนของรัฐ สำหรับที่ดินของเอกชนที่ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา ในปัจจุบันบางแห่งได้เปลี่ยนไปตามแนวจันทน์ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความอ่อนตัวในการพัฒนาตามความเป็นจริงต่อไป

ประโยชน์ที่จะได้รับจากแนวทางการใช้ที่ดิน

1. ทางด้านกายภาพ

- การปรับปรุงขยายการบริการด้านโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและเพียงพอต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ
- สามารถจัดระบบคมนาคมขนส่งให้มีประสิทธิภาพ ประหยัดเวลาการเดินทาง สะดวกรวดเร็ว โดยหลีกเลี่ยงการผ่านย่านที่ประชากรหนาแน่น หรือย่านที่มีการจราจรคับคั่ง
- อำนวยความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยว
- สามารถควบคุมการขยายตัวของชุมชนเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และความสวยงามตามธรรมชาติของแหล่งท่องเที่ยว

2. ทางด้านเศรษฐกิจ

- ทำให้มีการส่งเสริมการลงทุนทางเศรษฐกิจ ทั้งด้านการบริการและอุตสาหกรรมการเกษตรเพื่อกระจายรายได้ของประชากรเมืองชนบท
- ในด้านการค้าและการบริการ ทำให้ขีดความสามารถในการให้บริการแก่ประชากรภายในชุมชนและประชากรภายนอก เขตอิทธิพลได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทำให้มีการลงทุนด้านอุตสาหกรรมอันเกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวเพื่อผลิตสินค้าและบริการเพื่อการท่องเที่ยว ทั้งส่งเสริมให้เกิดการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น กิจการโรงแรม ร้านอาหาร สถานบริการต่าง ๆ ร้านขายของที่ระลึก เป็นต้น
- ทำให้มีการส่งเสริมการบริการด้านการเงิน การธนาคาร และการประกันภัย

3. ทางด้านสังคม

- ประชากรทั้งในเขตชุมชนศูนย์กลาง และพื้นที่ภายใต้เขตอิทธิพลมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นทั้งด้านการศึกษา การสาธารณสุข และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- การวางแผนทางการใช้ที่ดิน ทำให้เมืองเติบโตอย่างมีระเบียบ สามารถควบคุมรักษาสภาพแวดล้อมและอนุรักษ์สถานที่สำคัญไว้ได้

4. ทางด้านการบริหารการปกครอง

- ชุมชนสามารถแสดงบทบาทและหน้าที่ตามที่ถูกกำหนดขึ้น ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- มีความสะดวกและคล่องตัวในการบริหารและการให้บริการ