

## บทที่ 4

### แผนผังการพัฒนาด้านกายภาพ

#### 4.1 การวางผังโครงสร้างเมือง

##### 4.1.1 เงื่อนไขเบื้องต้นสำหรับการวางผังเมือง

(1) สภาพการณ์ปัจจุบันเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

คณะผู้ศึกษาได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ภายใต้อาณัติระหว่าง กรุงเทพมหานครและกรมที่ดิน แผนผังต่อไปนี้แสดงตำแหน่งของที่ดินที่ภาครัฐเป็นเจ้าของหรือใช้ประโยชน์สำหรับกิจการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

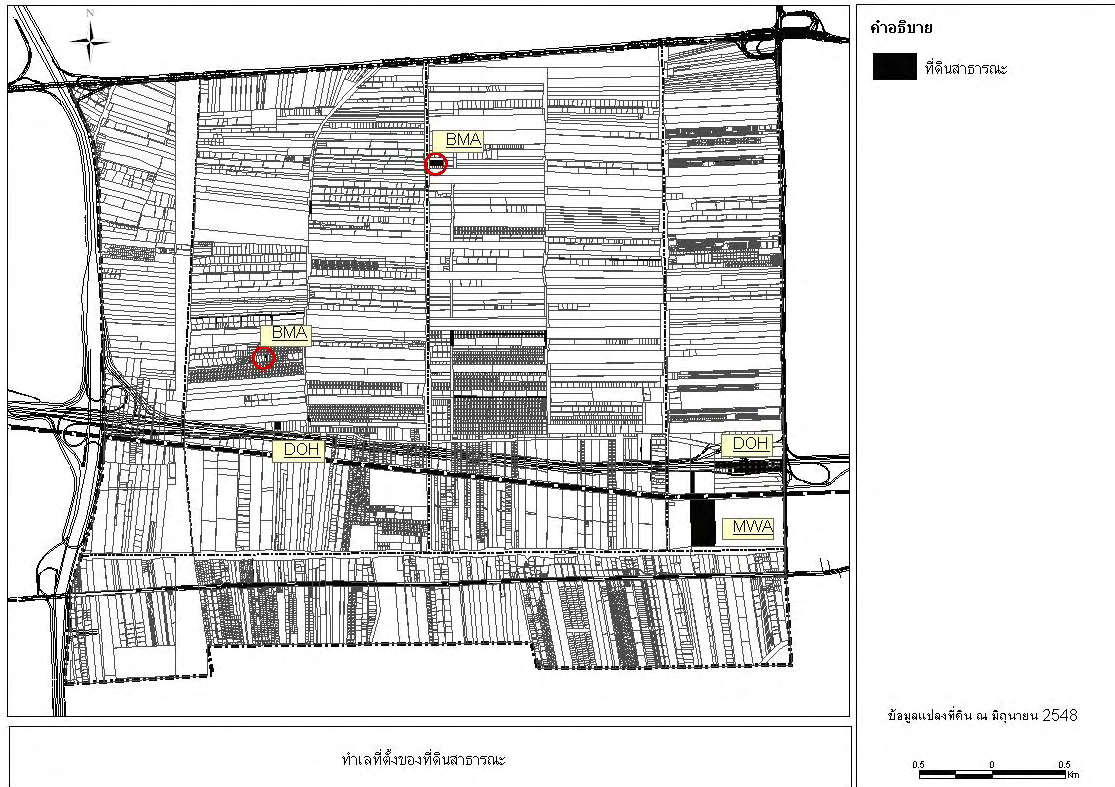
##### 1) ที่สาธารณะ

ในพื้นที่ศึกษา มีที่ดินจำนวนไม่มากที่ภาครัฐเป็นเจ้าของ เช่น ที่ดินสำหรับโรงเรียนรัฐบาล ถนนสาธารณะ และระบบระบายน้ำเสีย ตามที่แสดงอยู่ในแผนผังต่อไปนี้ ที่สาธารณะมีพื้นที่เพียง 12.6 เฮกตาร์ และคิดเป็นสัดส่วน 0.6% ของพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 4.1 พื้นที่สาธารณะในพื้นที่ศึกษา

องค์กร	พื้นที่ (เฮกตาร์)
กรุงเทพมหานคร	4.2
กรมทางหลวง	3.1
การประปานครหลวง	5.3
รวม	12.6

ที่มา: กรมที่ดิน



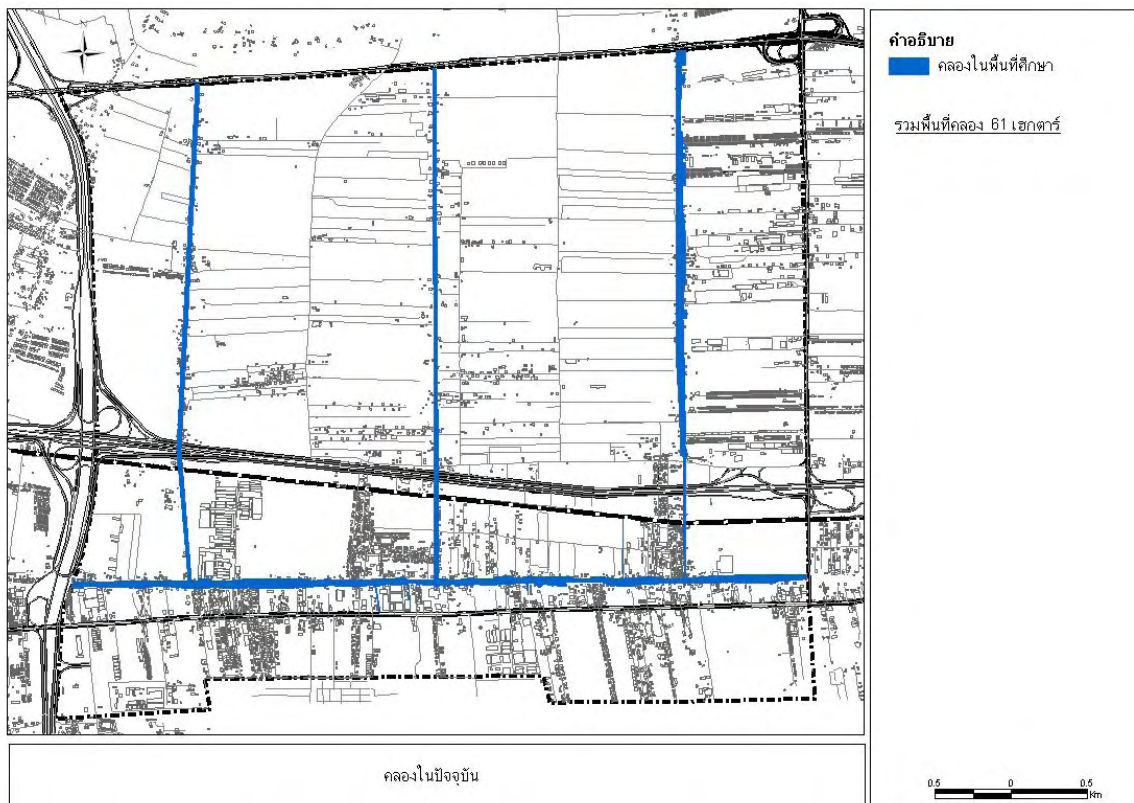
ภาพที่ 4.1 ที่สาธารณะในพื้นที่ศึกษา

2) ถนนสาธารณะและคลอง

แผนผังทั้งคู่แสดงตำแหน่งของถนนสาธารณะและคลองสายสำคัญในพื้นที่ศึกษา ความยาวและพื้นที่รวมของถนนสาธารณะประมาณ 32,279 ม. และ 82 เฮกตาร์ตามลำดับ ซึ่งรวมมอเตอร์เวย์สายชลบุรีและถนนอ่อนนุชเข้าไปด้วย แผนผังที่สองแสดงให้เห็นคลองสายสำคัญในปัจจุบัน ซึ่งมีพื้นที่ทั้งสิ้นราว 82 เฮกตาร์



ภาพที่ 4.2 ถนนสาธารณะในพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 4.3 คลองในพื้นที่ศึกษา

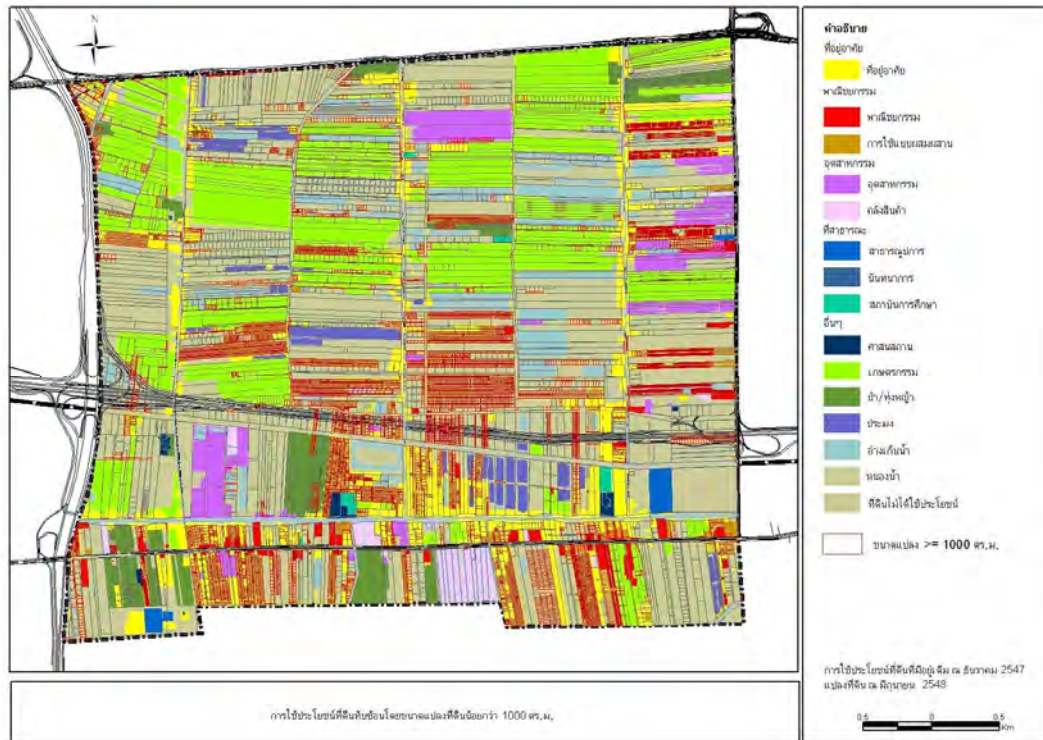
(2) สภาพการณ์ปัจจุบันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

ขนาดของแปลงที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบันแสดงอยู่ในแผนผังต่อไปนี้ สังเกตได้ว่า มีแปลงขนาดค่อนข้างเล็ก (ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.) ในพื้นที่ด้านทิศเหนือของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี ทิศตะวันตกของถนนร่มเกล้า และชุมชนที่มีอยู่เดิมทางทิศใต้ของมอเตอร์เวย์ ส่วนทางทิศเหนือของมอเตอร์เวย์ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ติดกับมอเตอร์เวย์ มีพื้นที่จัดสรรกระจายที่ครอบคลุมแปลงที่ดินย่อยๆ จำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ไม่พบสิ่งปลูกสร้างในแปลงที่ดินย่อยเหล่านี้ แม้จะมีการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ส่วนทางทิศใต้ของมอเตอร์เวย์ พบว่าแปลงที่ดินขนาดเล็กส่วนใหญ่มีสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์จากศักยภาพของที่ดินแปลงนั้นอย่างมาก

ที่ดินขนาดเล็กที่แสดงอยู่ในแผนที่ที่สองนี้ เป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่อยู่ทางทิศเหนือของมอเตอร์เวย์ ส่วนพื้นที่อุตสาหกรรมจะวางตัวตามแนวถนนร่มเกล้า ส่วนด้านทิศใต้ของมอเตอร์เวย์ เป็นที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน



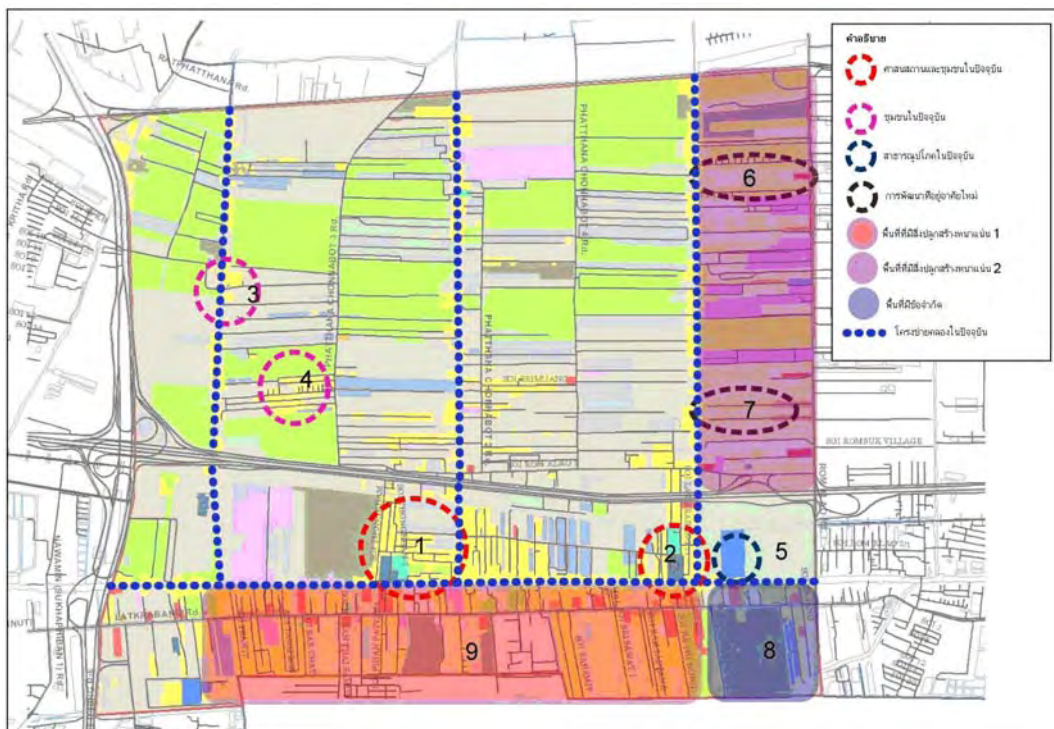
ภาพที่ 4.4 ขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่นของสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 4.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันถูกทับซ้อนโดยขนาดของแปลงที่ดิน

(3) ข้อพิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ศึกษา

มีประเด็นเรื่องสิ่งแวดล้อมและสังคมมากมายที่ต้องนำมาพิจารณาในการวางผังด้านกายภาพสำหรับพื้นที่ศึกษา ดังที่แสดงอยู่ในแผนที่ต่อไปนี้ มีคำอธิบายสั้นๆ ประกอบด้วย



ภาพที่ 4.6 ข้อจำกัดในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน

### 1) ศาสนสถานและชุมชนที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบ

ในปัจจุบันมีสองชุมชนเดิมที่มีวัดตั้งอยู่ ได้แก่ ชุมชนวัดลานบุญและชุมชนวัดสังฆราชา ชุมชนเหล่านี้ตั้งอยู่บริเวณริมคลองประเวศบุรีรมย์ การสงวนรักษาชุมชนทั้งสองแห่งนี้ควรได้รับการพิจารณา เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมปัจจุบันให้ดำรงอยู่ต่อไป

ด้านทิศใต้ของคลองเป็นพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่น ส่วนมากเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย แต่บางส่วนก็มีที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่รอการพัฒนา บนพื้นฐานของข้อเท็จจริงที่ว่าที่ดินบางแห่งที่ยังไม่พัฒนาถูกเตรียมเป็นพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมแล้ว สันนิษฐานว่าจะมีการพัฒนาที่ดินว่างเปล่าที่ได้รับแรงผลักดันจากอุปสงค์ตลาด ถึงกระนั้น ยังต้องมีความจำเป็นที่จะต้องรักษาสภาพชุมชนที่มีอยู่เดิม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ในสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยที่ดี (ดังพื้นที่หมายเลข 1, หมายเลข 2 และ หมายเลข 9 ในแผนที่)

### 2) ชุมชนที่มีอยู่เดิมทางตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา

มีชุมชนชาวมุสลิมตั้งอยู่บริเวณริมคลองแม่จันทร์ และชุมชนจิตราตั้งอยู่ตามแนวถนนพัฒนาชนบท ซึ่งตั้งอยู่ท่ามกลางที่ดินเกษตรกรรมและที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ สันนิษฐานว่าที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาจะถูกเปลี่ยนไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น อย่างไรก็ดี การพัฒนาในอนาคตโดยรอบบริเวณชุมชนเหล่านี้ควรพิจารณาถึงการรักษาความกลมกลืนของสภาพแวดล้อมในปัจจุบันด้วย (ดังพื้นที่หมายเลข 3 และหมายเลข 4 ในแผนที่)

### 3) ถังเก็บน้ำที่มีอยู่เดิม

ในปัจจุบันมีถังเก็บน้ำตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของถนนมอเตอร์เวย์สายชลบุรี และทิศตะวันตกของถนนร่มเกล้า ถังเก็บน้ำนี้เป็นประเด็นที่จำเป็นต้องพิจารณาด้วยในผังการกำหนดพื้นที่ (zoning plan) สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่เดิม ควรได้รับการสงวนรักษา และทางเลือกในการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก ควรได้รับการพิจารณาบนพื้นฐานของการเติบโตของประชากรในอนาคต (ดังพื้นที่หมายเลข 5 ในแผนที่)

### 4) การพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผสมผสานกับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

กิจกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนมากที่พบในพื้นที่ตามแนวถนนร่มเกล้าผสมผสานกับอาคารอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมผลิตหรือ circulation industries การพัฒนาเหล่านี้ไม่ได้เกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าวเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมพื้นที่รอบๆ สนามบินแห่งใหม่ด้วย นอกจากนี้ ในอนาคต พื้นที่นี้จะเชื่อมโยงกับสนามบินแห่งใหม่โดยส่วนต่อขยายของถนนร่มเกล้าที่มุ่งไปทางทิศใต้ เมื่อพิจารณากิจกรรมการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเหล่านี้ พื้นที่ดังกล่าว

น่าจะสอดคล้องกับการผลิต และการดำเนินธุรกิจในอนาคต (ดังพื้นที่หมายเลข 6 และ หมายเลข 7 ในแผนที่)

5) *เสียงเครื่องบิน*

พื้นที่ตรงมุมด้านใต้ของพื้นที่ศึกษาจะได้รับผลกระทบจากเสียงเครื่องบินขึ้นลงที่สนามบิน แห่งใหม่ ซึ่งหมายความว่าพื้นที่นี้ไม่เหมาะสำหรับการใช้เป็นที่อยู่อาศัย ในผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 พื้นที่นี้ถูกจำแนกเป็นบริเวณพิจารณาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (environmental consideration zone) ซึ่งมีผลควบคุมกิจกรรมพัฒนาบางอย่าง ฉะนั้น การแบ่งพื้นที่สำหรับมุมด้านใต้ควรพิจารณาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมด้วย (ดังพื้นที่หมายเลข 8 ในแผนที่)

6) *โครงข่ายคลองปัจจุบัน*

พื้นที่ศึกษามีคลองสามสายพาดผ่านจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ และมีคลองอีกสายไหลจากทิศ ตะวันออกไปยังทิศตะวันตก ในผังการกำหนดพื้นที่ โครงข่ายคลองปัจจุบันจะถูกใช้ ประโยชน์เพื่อการป้องกันน้ำท่วม

#### 4.1.2 หลักการพัฒนา

สำหรับการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง หลักการพัฒนา 6 ประการนี้ได้ผ่านความเห็นชอบแล้ว

(1) *ความกลมกลืนระหว่างชุมชนที่มีอยู่เดิมและชุมชนใหม่*

ศูนย์ชุมชนย่อยจำเป็นต้องมีการก่อสร้างเขตธุรกิจและพาณิชยกรรมใหม่ เพื่อสนองความต้องการของ ประชากรในพื้นที่ศูนย์ชุมชนย่อยและบริเวณโดยรอบ ฉะนั้น จึงจำเป็นต้องจัดหาที่ดินจำนวนมาก สำหรับการพัฒนา โดยต้องคำนึงถึงประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนที่มีอยู่เดิม เพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนา ใหม่ๆ กระทบกับการดำรงชีวิตของคนในพื้นที่

เพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายนี้ การศึกษานี้ใช้กระบวนการวางแผนแบบมีส่วนร่วม พร้อมด้วยการรวบรวม ความคิดเห็นของคนในพื้นที่ ตามรายละเอียดที่ได้แจกแจงในบทที่ 6 นอกจากนี้ มีการดำเนินการ สัมภาษณ์ผู้อาศัยในพื้นที่ เพื่อรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับภาพการพัฒนา ระหว่างการจัด ทำการศึกษา มีการจัดการประชุมผู้มีส่วนได้เสียได้หลายครั้ง ซึ่งเป็นภาพที่แบบการสัมมนารับฟัง ความคิดเห็นและการประชุมกลุ่มย่อย ณ พื้นที่ศึกษา

(2) ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

โครงการพัฒนาเมืองขนาดซึ่งจะเป็นโครงการนำร่อง ดังเช่นโครงการนี้ควรได้รับความสนใจในด้านการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมธรรมชาติ ระบบคลองที่มีอยู่เดิมต้องได้รับการปกป้องรักษาเพื่อคงสภาพความเป็นอยู่ริมคลองของพื้นที่ลาดกระบังให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ รวมถึงโครงข่ายพื้นที่โล่งซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สีเขียวและแหล่งน้ำก็จะถูกรวมเข้าไปอยู่ในการวางผังด้วย

นอกจากนี้ ควรมีการพิจารณารูปแบบการขนส่งที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น ระบบคมนาคมทางรถไฟและขนส่งมวลชนด้วย

(3) การประสานการพัฒนาเมืองและการคมนาคมขนส่ง

ดังที่ได้กล่าวมาในข้อ (2) การประสานกันระหว่างการวางแผนการพัฒนาเมือง และระบบคมนาคมควรได้รับการพิจารณาควบคู่กันไป แต่ที่ผ่านมามีข้อจำกัดทางกฎหมาย การพัฒนาเมืองที่ผ่านมาของประเทศไทย เป็นไปในลักษณะต่างคนต่างดำเนินการ ภาครัฐอาจดำเนินการภายใต้บทบาทที่จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดหาโครงสร้างพื้นฐานในการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง มีการให้ความสนใจเป็นพิเศษกับจุดเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (inter-modal transport facilities) เช่น สถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) ที่เทียบพร้อมด้วยที่จอดรถโดยสาร/รถแท็กซี่ และที่จอดรถสาธารณะ การผนวกบทบาทของภาครัฐทั้งในส่วนของผู้จัดหาโครงสร้างพื้นฐาน และผู้ริเริ่มการพัฒนาเมืองเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง

(4) การสร้างเมืองปลอดน้ำท่วม

เขตลาดกระบังเป็นพื้นที่ลุ่มที่มีประวัติน้ำท่วมยาวนานมาก น้ำท่วมมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นไปพร้อมกับการพัฒนาเมือง ด้วยเหตุที่อัตราการไหลของน้ำเพิ่มขึ้นเนื่องจากการพัฒนา เนื่องจากการปล่อยให้พื้นที่ปลายน้ำต้องเผชิญกับผลกระทบจากการไหลบ่าของน้ำท่วมที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาเป็นสิ่งที่ไม่ควรกระทำ ภาพที่แบบการป้องกันน้ำท่วมที่ผสมผสานกันระหว่างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม (polder dyke) การเสริมศักยภาพของระบบคลองและแหล่งกักเก็บน้ำ (retention pond) และการริเริ่มใช้สถานีสูบน้ำ ควรได้รับการพิจารณา เพื่อตัดสินใจเลือกวิธีแก้ปัญหาที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากที่สุด

(5) การสงวนรักษาและธำรงรูปแบบการดำเนินชีวิตและกิจกรรมของคนเมืองที่งดงามในอดีต

กรุงเทพฯ เคยได้รับขนานนามว่าเป็นเมืองเวนิซแห่งตะวันออก และได้วิวัฒนาการเป็นเมืองที่เต็มไปด้วยแม่น้ำลำคลอง เมืองที่มีโครงข่ายคลองที่กว้างใหญ่ไพศาลซึ่งถูกใช้ประโยชน์เป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งทางน้ำและตลาดน้ำ ในปัจจุบัน ถึงแม้ว่าระบบคลองยังคงอยู่ เราไม่พบกิจกรรมที่มีชีวิตชีวาในแม่น้ำคลองอีกแล้ว กรุงเทพมหานครมีความคิดริเริ่มที่จะฟื้นฟูตลาดน้ำตามแหล่งที่ผู้คนให้ความสนใจ



ควบคู่ไปกับการพัฒนาสนามบินแห่งใหม่ พร้อมด้วยการพัฒนาการท่องเที่ยวแบบวันเดย์เพื่อรองรับผู้โดยสารที่ใช้บริการที่สนามบิน บรรยากาศและวัฒนธรรมการดำรงชีวิต แบบสังคมดั้งเดิมควรได้รับการอนุรักษ์และส่งเสริม ซึ่งถือเป็นหน้าที่หลักของเมืองวัฒนธรรมในศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง

(6) สร้างแบบจำลองสำหรับการพัฒนาเขตชานเมืองในกรุงเทพมหานคร

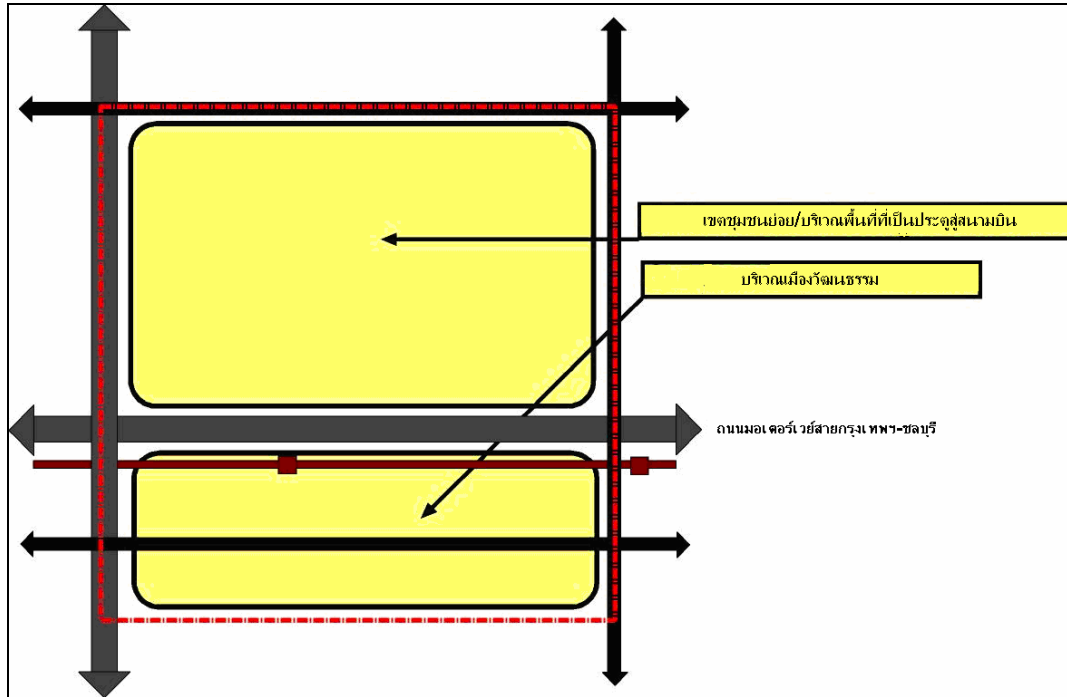
ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายเร่งด่วนของกรุงเทพมหานคร ที่จะสร้างรูปแบบโครงสร้างเมืองที่มีหลายศูนย์กลาง (multi-centric urban structure) ดังนั้น โครงการนี้จึงจัดเป็นต้นแบบสำหรับโครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยอื่นๆ ที่การจัดพื้นที่จะตามมาภายหลัง

## 4.2 การกำหนดบริเวณ (zoning) ตามประโยชน์ใช้สอย

### 4.2.1 วิธีการทั่วไปสำหรับการกำหนดบริเวณ (zoning) ตามประโยชน์ใช้สอย

ตามนโยบายการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังที่ได้กล่าวไปแล้วในบทที่ 3 พื้นที่หลักสำหรับศูนย์ชุมชนย่อยประกอบด้วยพื้นที่สามเขตที่มีลักษณะต่างกันอย่างเด่นชัด ได้แก่ เขตชุมชนย่อย/พื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งประตูสู่สนามบิน, เขตสวนชานเมือง (Garden Suburb) และเขตเมืองวัฒนธรรม (Culture Town) เมื่อพิจารณาลักษณะของที่ดินในพื้นที่ศึกษา พื้นที่เหล่านี้ถูกกำหนดในลักษณะดังต่อไปนี้

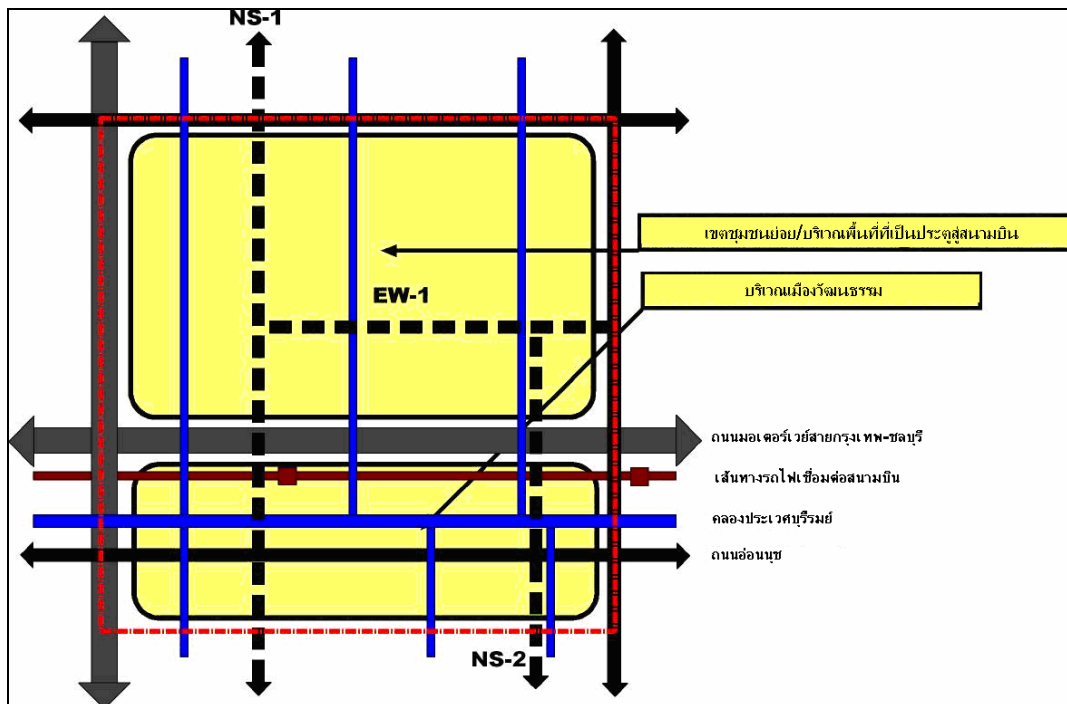
- เขตเมืองวัฒนธรรมควรตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพฯ-ชลบุรี เสนอให้เป็นเขตวัฒนธรรมเมืองกรุงเทพฯ เนื่องจากมีวัดดั้งเดิมอยู่ 2 แห่ง พื้นที่นี้มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นเกินกว่าที่จะพัฒนาให้มีกิจกรรมเมืองมากเกินไป เนื่องจากจำเป็นต้องใช้พื้นที่ว่างเปล่าจำนวนมากในการพัฒนา
- เขตชุมชนย่อยและพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งประตูสู่สนามบิน ควรตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพฯ-ชลบุรี เพราะกิจกรรมดังกล่าวต้องการที่โล่งว่างขนาดใหญ่ ซึ่งจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขนานใหญ่กับธรรมชาติของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยการพิจารณาการใช้สอยของ 2 พื้นที่นี้จะกล่าวถึงในหัวข้อย่อยต่อไป



ภาพที่ 4.7 แผนภาพผังการพัฒนาสำหรับศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง

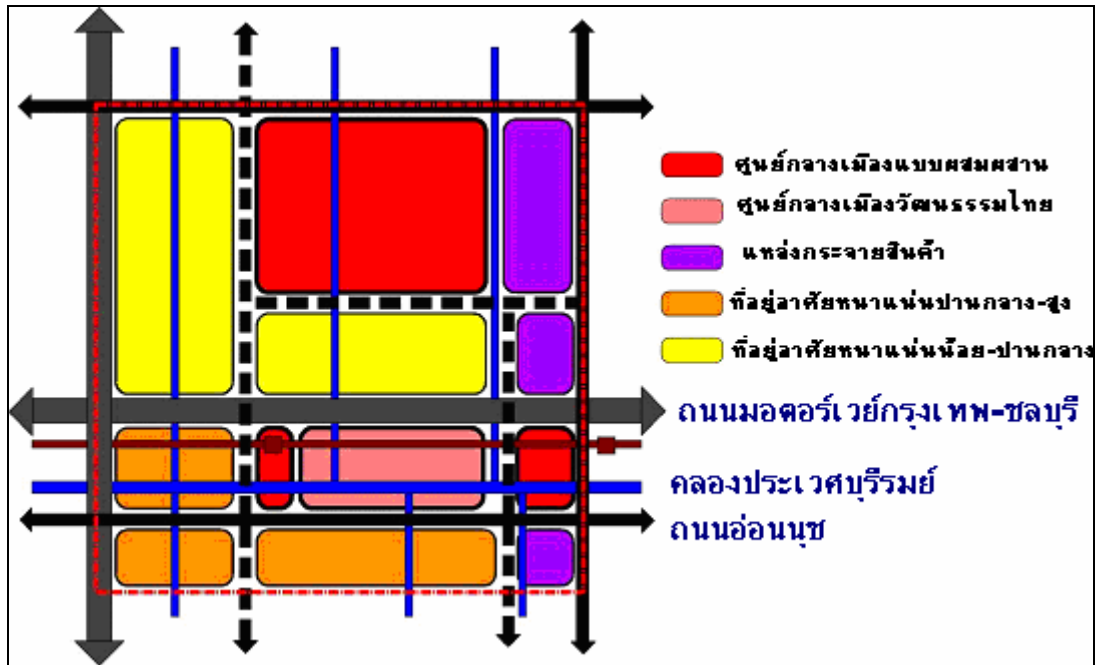
#### 4.2.2 การกำหนดบริเวณโดยรวม

ทำเลที่ตั้งของสาธารณูปโภคสาธารณูปการระดับภูมิภาค เช่น คลองและถนน แสดงอยู่ในผังโครงสร้างด้านล่าง พื้นที่ศึกษาถูกแบ่งเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ด้านทิศเหนือและทิศใต้ของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี และแบ่งย่อยโดยคลองสาขาสามสายที่ไหลผ่านในแนวเหนือ-ใต้



ภาพที่ 4.8 เงื่อนไขสำหรับการแบ่งพื้นที่โดยรวม

ผังการกำหนดบริเวณพื้นที่โดยรวม แสดงภาพการพัฒนาเมืองโดยรวม สำหรับพื้นที่ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง ดังที่ได้อธิบายข้างต้น ศูนย์การเมือง (town center) ถูกแบ่งออกเป็นพื้นที่ทางด้านทิศเหนือและทิศใต้ของมอเตอร์เวย์ มีศูนย์กลางเมืองขนาดใหญ่กว่าอีกแห่งตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของมอเตอร์เวย์



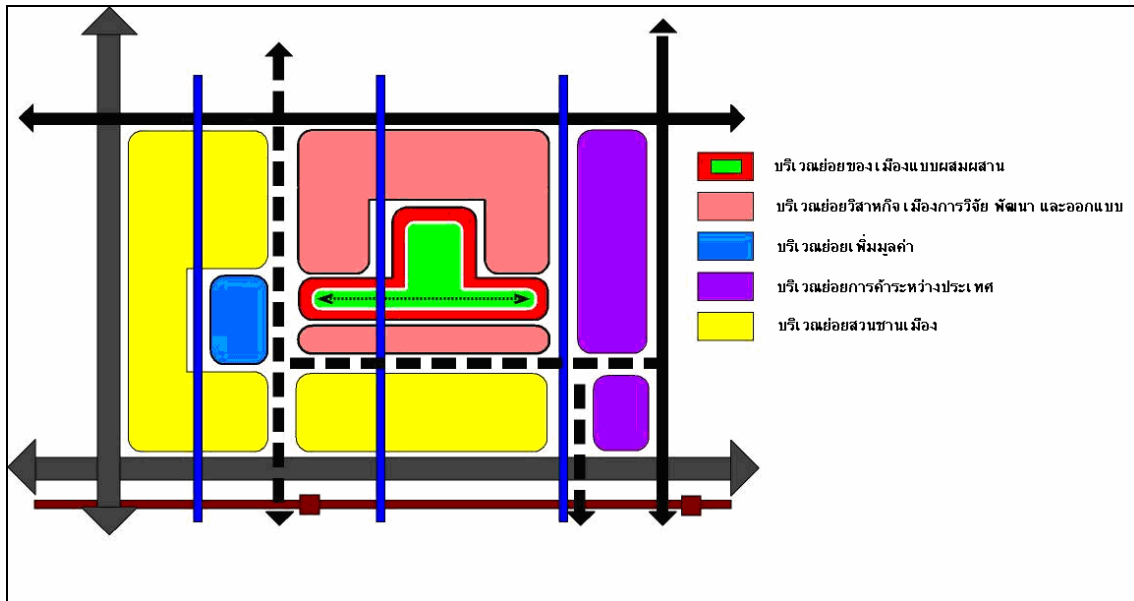
ภาพที่ 4.9 ผังการกำหนดพื้นที่โดยรวม

#### 4.2.3 การกำหนดพื้นที่ตามประโยชน์ใช้สอยในบริเวณพื้นที่วิจัย พัฒนา และออกแบบ (RD&D)

เมืองวิจัย พัฒนา และออกแบบ (RD&D) ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี โดยแนวคิดพื้นฐานของเมืองวิจัย พัฒนา และออกแบบ (RD&D) มีดังนี้

- ผสมผสานหน้าที่และประโยชน์ใช้สอยที่เชื่อมโยงถึงกัน เพื่อนำไปสู่การปรับรูปแบบของอุตสาหกรรมไทย และเป็นการสร้างรูปแบบสำหรับการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อย
- แสวงหาประโยชน์จากตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับท่าอากาศยานสากลแห่งใหม่ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มทางการบริการ
- จัดหาพื้นที่รองรับสำหรับการผลิตระดับสูง เช่น การวิจัยพัฒนาและการออกแบบ สำหรับเพิ่มมูลค่าการผลิต
- เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมยานยนต์ เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ICT) การแพทย์ และอุตสาหกรรมไฮเทคอื่นๆ ที่ถูกดึงดูดเข้ามาในพื้นที่โดยสนามบินแห่งใหม่

- สร้างบรรยากาศการลงทุนที่เป็นมิตรกับการลงทุนจากต่างประเทศโดยตรง (Foreign Direct Investment - FDI)



ภาพที่ 4.10 ผังการกำหนดพื้นที่สำหรับพื้นที่ตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา

เขตเมืองวิจัย พัฒนา และออกแบบ (RD&D) จะประกอบด้วย 5 บริเวณย่อย

บริเวณย่อยเมืองแบบผสมผสาน (Hybrid Town Sub-Zone)

- พาณิชยกรรม ธุรกิจบริการ ฯลฯ
- จุดเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (เช่น สถานีรถไฟ และถนนระดับภูมิภาค)
- การเชื่อมโยงโดยตรงกับสนามบิน

บริเวณย่อยวิสาหกิจ RD&D (RD&D Enterprise Sub-Zone)

- อุทยานธุรกิจประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูงสำหรับการวิจัยพัฒนาและการออกแบบ
- สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับธุรกิจสร้างสรรค์
- โครงสร้างพื้นฐาน ICT ที่ดี

บริเวณย่อยเพิ่มมูลค่า (Value Creation Sub-Zone)

- สถาบันการศึกษาระดับสูงสำหรับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ในสาขาที่เกี่ยวข้อง เช่น เทคโนโลยีขั้นสูง แพทยศาสตร์ และการค้าระหว่างประเทศ
- สาขา/วิทยาเขตของมหาวิทยาลัยต่างประเทศและศูนย์ทดลอง และ/หรือบัณฑิตวิทยาลัย

บริเวณย่อยการค้าระหว่างประเทศ (International Trade Sub-Zone)

- ศูนย์ซื้อขายและแสดงสินค้าสำหรับผลิตภัณฑ์ส่งออก (เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้าน รถยนต์ เสื้อผ้า/สินค้าแฟชั่น และสินค้าตกแต่งภายใน)
- ตลาดค้าส่งสำหรับผู้ซื้อและผู้บริโภค
- จำเป็นต้องพิจารณาระบบปลอดภาษี

บริเวณย่อยสวนชานเมือง (Garden Suburb Sub-Zone)

- ที่อยู่อาศัยเขตชานเมืองประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูง การบริการในเขตเมือง และพื้นที่โล่ง
- สภาพแวดล้อมที่ดีอุดมด้วยพื้นที่สีเขียวและแหล่งน้ำ เหมาะที่จะเป็นต้นแบบสำหรับการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง

ภาพจินตนาการของเมือง RD&D



ภาพที่ 4.11 ภาพวาดของเมือง RD&D

**4.2.4 การกำหนดพื้นที่ตามประโยชน์ใช้สอยในเขตเมืองวัฒนธรรม**

เขตเมืองวัฒนธรรมที่จะถูกจัดตั้งอยู่ทางตอนใต้ของศูนย์ชุมชนย่อย และเป็นประตูทางเข้าสู่ตอนเหนือของศูนย์ชุมชนย่อยรวมทั้งเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการท่องเที่ยวแบบวันเดียวสำหรับ

ผู้โดยสารจากสนามบิน โดยเขตนี้อาจเป็นรูปแบบเมืองแบบไทย ที่เดินทางเข้าออกอย่างสะดวกด้วย  
คลอง อยู่ใกล้ชีวิต จะได้รับการอนุรักษ์และรักษาอย่างดี ตามหลักการพื้นฐานของการพัฒนา  
ประกอบด้วย

- คลอง วัด ตลาดน้ำ และการคมนาคมขนส่งทางน้ำ
- พื้นที่เขตนานเมืองที่มีชีวิตชีวาและสะดวกสบาย มีกิจกรรมที่หลากหลาย
- กลิ่นอายของเมืองไทยแบบดั้งเดิม
- บริการ “การท่องเที่ยวแบบวันเดียว” สำหรับผู้โดยสารจากสนามบิน
- บริการบ้านพักที่มีสภาพพอใช้และราคาไม่แพงสำหรับพนักงานและลูกจ้างที่ทำงานใน  
สนามบิน
- ท่าเลที่ตั้ง: ด้านทิศใต้ของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี

เขตเมืองวัฒนธรรมประกอบด้วยสามบริเวณย่อยดังนี้

#### บริเวณย่อย พื้นที่ซึ่งเป็นประตูสู่สนามบิน (สถานีรถไฟ)

- จุดเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (สถานีรถไฟ ถนนระดับภูมิภาค) และการเชื่อมโยงโดยตรงกับ  
สนามบิน
- สำนักงานที่ไม่ได้ติดต่อกับลูกค้าโดยตรงสำหรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับสนามบิน  
(เช่น สายการบิน ลอจิสติกส์ การคมนาคมขนส่ง และการท่องเที่ยว)
- สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทโรงแรม แหล่งจำหน่ายสินค้า การท่องเที่ยวแบบวันเดียว  
และที่พักอาศัยประเภทสูงปานกลาง

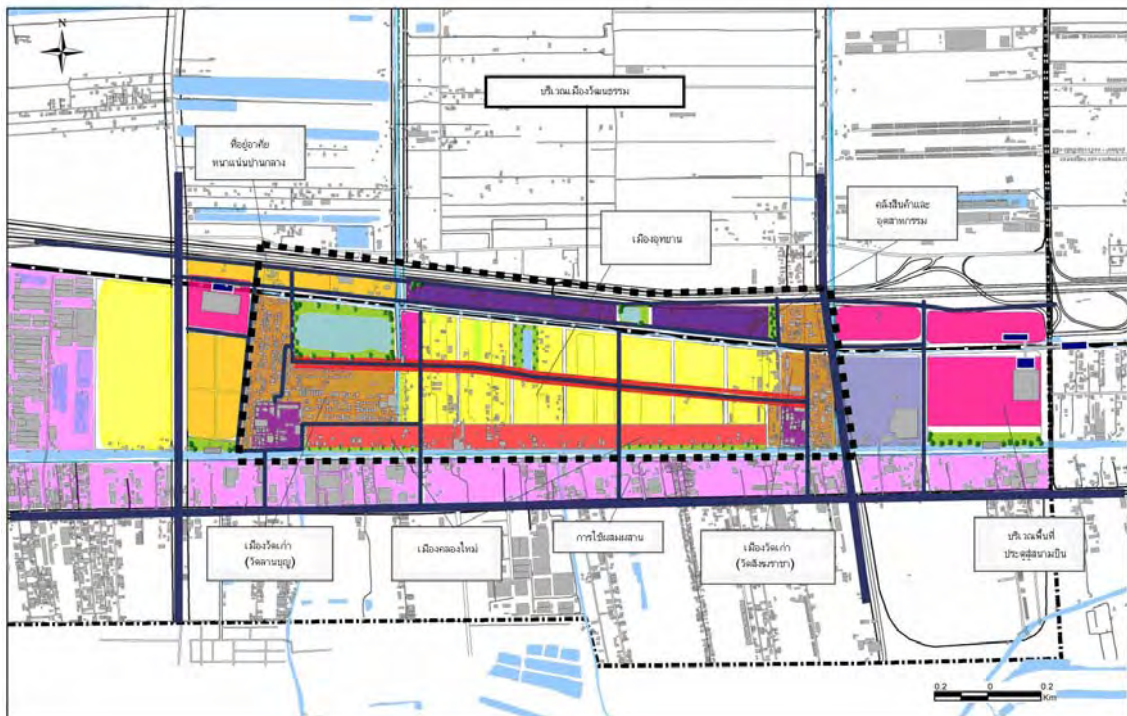
#### บริเวณย่อยเมืองริมคลอง

- ชุมชนเดิมโดยรอบบริเวณวัดลานบุญและวัดสังฆราชาจะได้รับการสงวนรักษาไว้
- การพัฒนาใหม่บนที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน
- การเพิ่มลานกิจกรรม โรงมหรสพกลางแจ้ง และอาคารจัดงานบริเวณริมคลอง
- ถนนที่เดินได้สะดวกสบายภายในหมู่บ้าน เรียงรายด้วยร้านหัตถกรรม สำหรับการแสดง  
สินค้าและการผลิตสินค้า
- ถนนเดินเล่นริมคลอง เรียงรายด้วยร้านขายของที่ระลึก

### บริเวณย่อยเมืองสนามบิน

- จัดหาบ้านพักสำหรับพนักงานและคนงานทำงานที่สนามบิน ซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดี และราคาไม่แพง
- พื้นที่ส่วนใหญ่ตามแนวถนนอ่อนนุช
- การเชื่อมโยงถนนกับสนามบินและบริการรถโดยสาร

ภาพต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของการแบ่งพื้นที่ในเมืองวัฒนธรรมและพื้นที่โดยรอบ



ภาพที่ 4.12 ภาพแสดงรายละเอียดการแบ่งพื้นที่ของเขตเมืองวัฒนธรรมและพื้นที่โดยรอบ





ตารางที่ต่อไปนี้จะเสนอข้อมูลโดยสังเขปเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการและหน้าที่ต่างๆ จำแนกตามการแบ่งพื้นที่เป็นกลุ่มในพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 4.2 สาธารณูปโภค สาธารณูปการและหน้าที่/ประโยชน์ใช้สอยที่กำหนดโดยการแบ่งพื้นที่เป็นกลุ่ม

บริเวณย่อย	ประเภทกลุ่ม	สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	หน้าที่/ประโยชน์	หมายเหตุ
เมือง RD&D	ศูนย์กลางเมือง แบบผสมผสาน	เมืองอุทขาน	เป็นศูนย์ชุมชนย่อย และเชื่อมโยงกับ หน้าที่ป้องกันน้ำท่วมด้วย	กลุ่มนี้เป็นแกนกลางของการ พัฒนาชุมชนย่อยที่มีศูนย์ คมนาคมขนส่งและป้องกัน น้ำท่วมจะถูกนำมาเชื่อมโยง กับอุทขานในเมือง เหมาะ สำหรับเป็นที่พักอาศัย สำนักงาน และการค้าปลีก
		ที่พักอาศัยประเภทความ สูงปานกลาง-สูง	ที่อยู่อาศัยชานชานเมืองระดับบน สำหรับผู้อาศัยใหม่	
		อาคารสำนักงานและ ศูนย์พาณิชยกรรม	รองรับสำนักงาน ร้านค้าปลีก และ ศูนย์บริการ	
	RD&D และ วิสาหกิจ	อุทขานธุรกิจ	เป็นศูนย์กลางสำหรับการวิจัยพัฒนา และการออกแบบระดับไฮเทคสำหรับ สาขาไอที ยานยนต์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	อุทขานธุรกิจรองรับบริษัทวิจัย พัฒนาและการออกแบบ
การค้าระหว่าง ประเทศ	การค้าระหว่าง ประเทศ	บริษัทขนส่ง/ลอจิสติกส์	สำนักงานและศูนย์ถ่ายโอนการขนส่ง สินค้า	หันหน้าไปทางถนนร่มเกล้า มี ศักยภาพการพัฒนาสูง
		สถานอบรม	การอบรมวิชาชีพสำหรับช่างเทคนิค	จำเป็นต้องประสานกับการ พัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
		คลังสินค้า	คลังสินค้า	
ที่อยู่อาศัยหนาแน่น ต่ำ-ปานกลาง	การเพิ่มมูลค่า	มหาวิทยาลัย	คณะวิศวกรรมศาสตร์และบัณฑิต วิทยาลัย	อาจเป็นมหาวิทยาลัยของ กรุงเทพมหานคร หรือวิทยา เขตของมหาวิทยาลัยระดับบน สำหรับสาขาวิศวกรรมศาสตร์
	สวนชานเมือง	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยชานชานเมืองระดับบน	เข้าถึงได้สะดวกถ้าสร้างถนน สาย NS1 เหมาะสำหรับ มหาวิทยาลัยและ สถาบันการศึกษาอื่น
ที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง-สูง	สวนชานเมือง	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยชานชานเมืองระดับบน	ใกล้กับมอเดิร์นเวย์ ศักยภาพ การพัฒนาสูง
เมืองวัฒนธรรม	สวนชานเมือง	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยชานชานเมืองระดับบน	ตั้งอยู่ริมคลอง กำหนดเป็น เมืองวัฒนธรรม
	เมืองริมคลอง	พาณิชยกรรม	ร้านค้าและสถานที่ให้เช่าเรือ	พื้นที่ท่องเที่ยวสำหรับเมือง วัฒนธรรม

### 4.3 การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

วางแผนการใช้ที่ดินก่อนจัดทำแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งแผนดังกล่าวมุ่งเน้นพื้นที่ที่มี  
 ความสำคัญเชิงยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมสำหรับโครงการพัฒนาเมืองบางประเภท จำเป็นต้องมีการกำหนด  
 สัดส่วนพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเสียก่อน ด้วยเหตุที่ว่า ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง  
 ครอบคลุมพื้นที่ย่อยขนาดเล็กจำนวนมาก ซึ่งหลายพื้นที่ย่อยต้องการการควบคุมด้วยกฎระเบียบที่  
 มากกว่าพื้นที่โครงการ

นโยบายสำหรับการแบ่งพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินมีรายละเอียดอยู่ในหัวข้อย่อยต่อไปนี้  
นอกจากนั้น ผังการกำหนดพื้นที่ได้ถูกกำหนดขึ้นมาจากข้อมูลและการวิเคราะห์ล่าสุด โดยตั้งใจให้ผัง  
การกำหนดพื้นที่นี้เป็นเครื่องมือที่ก่อให้เกิดการอภิปรายหารือประเด็นสำคัญในกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย

#### 4.3.1 ประเภทของการแบ่งพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

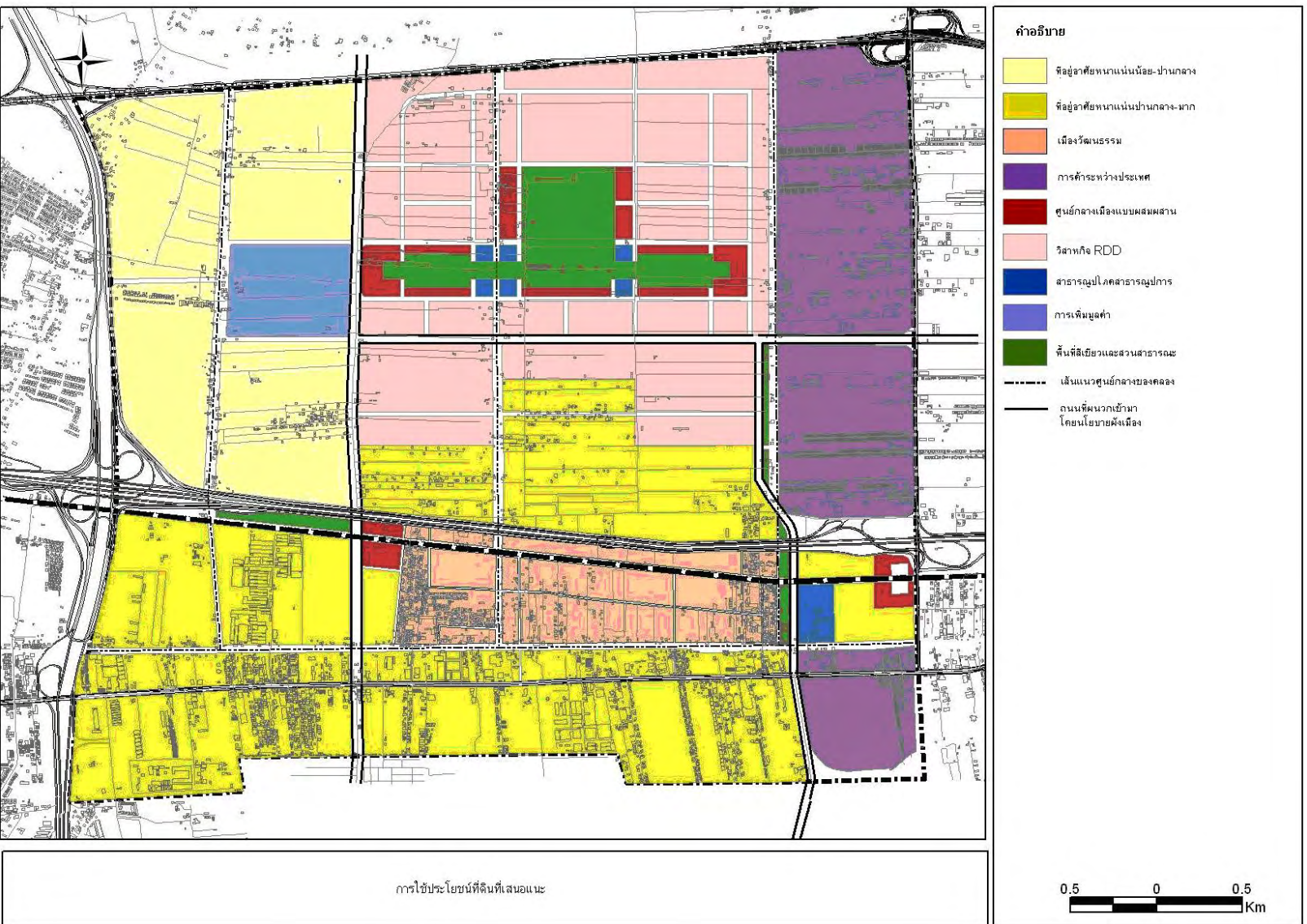
ตามนโยบายการจัดสรรพื้นที่ตามหน้าที่และประโยชน์ใช้สอยดังที่กล่าวข้างต้น การใช้ประโยชน์ที่ดิน  
จำแนกเป็น 9 ประเภท เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขเฉพาะของแต่ละพื้นที่ ประเภทของการใช้  
ประโยชน์ที่ดินเหล่านี้จำแนกเป็นหมวดหมู่เพื่อจัดทำแผนพัฒนาเชิงยุทธศาสตร์สำหรับศูนย์ชุมชนย่อย และ  
เพื่อพิจารณาสภาพแวดล้อมที่ดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน

ลักษณะของประเภทพื้นที่ที่ได้รับการเสนอแนะในการศึกษานี้มีดังนี้

ตารางที่ 4.3 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่จำแนกตามการแบ่งพื้นที่ที่เสนอแนะ

ประเภท	หน้าที่หลัก	พื้นที่ (เฮกตาร์)	%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย-ปานกลาง	พื้นที่นี้ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ-ปานกลางที่มีคุณภาพดีด้วยพื้นที่สีเขียวและพื้นที่โล่ง	263	16.2
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง-มาก	พื้นที่นี้ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง-สูงที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสม เช่น ย่านพาณิชย์กรรมและธุรกิจในละแวกบ้าน	515	31.6
เมืองวัฒนธรรม	พื้นที่นี้ที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมจะได้รับการสงวนรักษา เพื่อธำรงสภาพแวดล้อมของชุมชน พื้นที่อื่นที่กว้างเปล่าหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์จะถูกพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินให้เต็มพื้นที่ โดยการพิจารณาถึงความกลมกลืนกับชุมชนที่มีอยู่เดิม พื้นที่ริมคลอง	113	6.9
การค้าระหว่างประเทศ	ด้วยข้อได้เปรียบด้านการเข้าถึงสนามบินแห่งใหม่ที่สะดวก พื้นที่นี้จะรองรับธุรกิจการค้าระหว่างประเทศ เช่น ศูนย์ส่งออกผลิตภัณฑ์	250	15.4
ศูนย์การเมืองแบบผสมผสาน	พื้นที่นี้ประกอบด้วยกิจกรรมพาณิชย์กรรมหลัก เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และสำนักงานให้เช่า ทำหน้าที่เป็นแกนกลางของศูนย์ชุมชนย่อยซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักท่องเที่ยวหรือผู้มาเยือนจากสนามบินแห่งใหม่หรือเดินทางมาจากกรุงเทพมหานคร	65	4.0
RD&D และวิสาหกิจ	พื้นที่นี้รองรับอุทยานธุรกิจประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูงสำหรับการวิจัยพัฒนาและการออกแบบ ประเภทของธุรกิจที่กำหนดคืออุตสาหกรรมไฮเทคที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมยานยนต์ ICT และการแพทย์	304	18.7
สาธารณูปโภคสาธารณูปการ	พื้นที่นี้ใช้สำหรับการใช้ประโยชน์สาธารณะ เช่น สถาบันราชการหรือสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในศูนย์ชุมชนย่อย	7	0.4
อุทยานเพิ่มมูลค่าและพื้นที่สีเขียว	พื้นที่นี้เป็นที่ตั้งของสถาบันอุดมศึกษา เพื่อพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ในสาขาเทคโนโลยีขั้นสูง แพทยศาสตร์ และการค้าระหว่างประเทศ เพื่อสร้างบรรยากาศการลงทุนที่ดึงดูด FDI	38	2.3
สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว	พื้นที่นี้มีหน้าที่สำคัญสองประการ ได้แก่ การจัดตั้งสวนสาธารณะส่วนกลางที่เป็นพื้นที่สัญลักษณ์ของศูนย์ชุมชนย่อย และแหล่งกักเก็บน้ำเพื่อป้องกันความเสียหายจากน้ำท่วม	73	4.5
รวม		1,628	100.0

หมายเหตุ: พื้นที่ที่กล่าวถึงในตารางข้างต้น ไม่รวมพื้นที่ถนนและคลองสายสำคัญ



ภาพที่ 4.15 การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เสนอแนะ

### 4.3.2 เงื่อนไขและหลักเกณฑ์สำหรับการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

หัวข้อที่ผ่านมาได้สรุปประเภทและคำอธิบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เสนอแนะสัมฤทธิ์ผล จำเป็นต้องกำหนดหลักเกณฑ์ตามที่แสดงในแผนภาพต่อไปนี้ แผนภาพระบุประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาตจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและกฎระเบียบที่เสนอแนะ เช่น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio - FAR) และอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ปกคลุมดิน (building coverage ratio - BCR)

#### (1) การใช้ประโยชน์ที่อนุญาต

ประเภทกิจกรรมอนุญาตจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินคือ ประเภทของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้รับอนุญาตในแต่ละพื้นที่ ข้อกำหนดนี้จัดทำขึ้นเพื่อดึงดูดกิจกรรมพัฒนาที่สอดคล้องกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

#### (2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เป็นมาตรการหนึ่งในการควบคุมพื้นที่ กำหนดพื้นที่อาคารรวมที่อนุญาต ณ สถานที่นั้น FAR ที่เสนอแนะจะจำแนกตามโดยประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งกำหนดด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- กำหนดอัตราส่วนตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่วางแผนไว้ และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายประชากรตามแผนในพื้นที่ศึกษา
- กำหนดอัตราส่วนโดยพิจารณาเงื่อนไขในปัจจุบัน เพื่อมิให้อาคารที่มีอยู่เดิมต่างจากมาตรฐานเกินไป

#### (3) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ปกคลุมดิน

อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ปกคลุมดิน (BCR) เป็นมาตรการหนึ่งในการควบคุมพื้นที่ ซึ่งควบคุมพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ปกคลุมดินที่ยอมให้ตามสัดส่วนที่สัมพันธ์กับขนาดของแปลง วัตถุประสงค์เช่นนี้ป้องกันปัญหาความแออัดหรือการพัฒนาที่มากเกินไป และส่งเสริมความปลอดภัยของพื้นที่และเป็นการสร้างพื้นที่โล่งให้กับพื้นที่นั้นโดย BCR ที่เสนอแนะกำหนดด้วยวิธีการต่อไปนี้

- กำหนดอัตราส่วนโดยพิจารณาประเภทและปริมาณการพัฒนา ซึ่งกำหนดโดยการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- กำหนดอัตราส่วนตามการใช้ประโยชน์ที่ดินที่วางแผนไว้ และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายประชากรตามแผนในพื้นที่ศึกษา

เมื่อพิจารณาถึงทิศทางและกฎระเบียบต่างๆ เหล่านี้ รวมทั้งปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น โดยหลักเกณฑ์จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาสรุปได้ดังนี้

### 1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย-ปานกลาง

#### เงื่อนไข

- การใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญในพื้นที่นี้คือ ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และทุ่งนา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำในปัจจุบัน ชุมชนกระจุกตัวอยู่ทางด้านตะวันตกและใต้ของพื้นที่นี้
- สังเกตได้ว่ามีกิจกรรมพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้กับจุดตัดระหว่างถนนวงแหวนรอบนอกและมอเตอร์เวย์สายชลบุรี

#### หลักเกณฑ์

- เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินของที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในปัจจุบัน บริเวณนี้ จะถูกสงวนให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูง ซึ่งมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นพร้อมบริการสำหรับผู้อาศัยในพื้นที่
- กำหนดให้ FAR ต่ำเพียงร้อยละ 120 ซึ่งเป็นปริมาณที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูง
- กำหนด BCR ไว้ที่ 0.5 เพื่อที่จะหลีกเลี่ยงปัญหาความแออัด และรักษาสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่และปลอดภัย

### 2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง-มาก

#### เงื่อนไข

- บริเวณนี้แออัดไปด้วยสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่เดิมและที่ดินว่างเปล่าไม่กี่แปลง บางแปลงเป็นที่ดินที่จับจองไว้สำหรับการสร้างอาคารที่พักอาศัย
- ปัจจุบันมีความหนาแน่นมาก และประสบปัญหาความแออัดในพื้นที่ที่พัฒนาแล้ว
- พื้นที่ตามแนวถนนอ่อนนุช ระยะห่างจากถนนไม่เกิน 15 ม. อยู่ภายใต้การควบคุมของกรุงเทพมหานคร สำหรับอนุญาตให้ก่อสร้างทาว์นเฮาส์ อาคารพาณิชย์และสถานบันเทิง อาคารอุตสาหกรรม และคลังสินค้า

### หลักเกณฑ์

- สภาพปัจจุบันในพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นจะถูกสงวนรักษาไว้ ด้วยการควบคุมแบบผ่อนปรนภายใต้ข้อกำหนด FAR และ BCR
- บริเวณนี้แออัดด้วยอาคารที่พักอาศัยประเภทอาคารสูงปานกลาง-สูง และย่านการค้า และการบริการที่รองรับความต้องการของคนในพื้นที่ ควรทำให้การพัฒนากลมกลืนกับชุมชนที่มีอยู่เดิม

### 3) เมืองวัฒนธรรม

#### เงื่อนไข

- บริเวณนี้ประกอบด้วยชุมชนและวัดสำคัญสองแห่งที่มีอยู่เดิม ชุมชนแออัดมากและขาดโครงข่ายถนนที่เพียงพอ
- พื้นที่ส่วนใหญ่ยังไม่มีการพัฒนาในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ใช้เป็นแหล่งกักเก็บน้ำหรือเพื่อการจับปลา

### หลักเกณฑ์

- บริเวณนี้จะกลายเป็นพื้นที่วัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ส่วนกลาง โดยจะมีกลุ่มเป้าหมายคือผู้มาเยือนจากสนามบินแห่งใหม่ หรือเดินทางมาจากภายนอกพื้นที่ศึกษา เมื่อพิจารณาเป้าหมายการพัฒนาในอนาคต จำเป็นต้องปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ เช่น ท่าเทียบเรือที่วัดและโครงข่ายถนน
- ควรรักษาพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นให้คงสภาพเดิมไว้

### 4) ศูนย์กลางเมืองแบบผสมผสาน

#### เงื่อนไข

- บริเวณนี้แบ่งเป็นสามเขต ได้แก่ เขตศูนย์กลางเมือง (town center) ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี และสองเขตที่ตั้งอยู่บริเวณรอบๆ สถานีรถไฟที่มีอยู่เดิม การใช้ประโยชน์ที่ดินหลักๆ ในบริเวณนี้คือ ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และพื้นที่เกษตรกรรม มีอาคารเพียงไม่กี่หลังในเขตนี้
- บริเวณนี้จำเป็นต้องพัฒนาขึ้นใหม่ เพื่อให้เป็นสัญลักษณ์ของศูนย์ชุมชนย่อยและจุดเชื่อมระบบคมนาคมขนส่ง (transportation node) ที่เชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ภายในและภายนอกพื้นที่ศึกษา

### หลักเกณฑ์

- เขตศูนย์กลางเมืองทางด้านเหนือของมอเตอร์เวย์สายชลบุรีจะรองรับสิ่งอำนวยความสะดวกเชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้า ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้า และโรงแรม เพื่อดึงดูดผู้มาเยือน FAR และ BCR จะถูกกำหนดให้สูงที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพื่ออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้
- ส่วนอีกสองเขตทางด้านใต้ของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี และรวมทั้งสถานีรถไฟ ปัจจุบัน จะได้รับการพัฒนาเพื่อให้เป็นจุดเชื่อมระบบคมนาคมขนส่งสำหรับผู้อาศัยและผู้มาเยือน โดยจัดตั้งเป็นสถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) ซึ่งประกอบด้วยอาคารประเภทความสูงปานกลาง-มาก

### 5) การค้าระหว่างประเทศ

#### เงื่อนไข

- บริเวณนี้เป็นพื้นที่พัฒนาความหนาแน่นสูงที่ค่อนข้างใหม่ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมระหว่างที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม จำเป็นที่จะต้องพิจารณาสงวนรักษาให้ชุมชนที่มีอยู่เดิมได้อาศัยอยู่ในสภาพแวดล้อมที่มีความเป็นอยู่ที่ดีเยี่ยม
- พื้นที่ตอนใต้ของเขตนี้ไม่เหมาะสมสำหรับการใช้เป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากได้รับผลกระทบด้านเสียงจากสนามบินแห่งใหม่ที่ตั้งอยู่ทางใต้ของพื้นที่ศึกษา
- พื้นที่ตามแนวถนนร่มเกล้า ระยะห่าง 15 ม. ถูกควบคุมภายใต้ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร ที่อนุญาตให้ก่อสร้างทาว์นเฮาส์ อาคารโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า

### หลักเกณฑ์

- บริเวณนี้จะได้รับการพัฒนาเพื่อสนับสนุนศูนย์การค้าระหว่างประเทศหรือศูนย์การขนส่ง (Logistics center) เสนอแนะให้ทำพื้นที่สีเขียวที่ใช้เป็นพื้นที่กันชนเพื่อกำหนดเป็นแนวกันระหว่างพื้นที่อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย
- การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมในบริเวณตอนใต้ของพื้นที่นี้ ซึ่งจะคำนึงถึงระดับเสียงดังที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากอยู่ไม่ห่างจากสนามบินมากนัก
- กำหนด FAR และ BCR เพื่อรองรับปริมาณอาคารที่มีอยู่ในพื้นที่พัฒนาใหม่

## 6) วิชาหลัก RD&D

### เงื่อนไข

- การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งมีอาคารไม่กี่หลังในพื้นที่
- จำเป็นต้องขยายความกว้างของคลองหลักสองสาย ซึ่งไหลในแนวเหนือ-ใต้ เพื่อป้องกันน้ำท่วมตามการเติบโตของอุปสงค์อันเป็นผลจากการพัฒนาในอนาคต

### หลักเกณฑ์

- บริเวณนี้จะรองรับอาคารประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูง (สำหรับงานวิจัยพัฒนาและการออกแบบ) ซึ่งตั้งอยู่บนแปลงที่ดินขนาดใหญ่ FAR และ BCR อยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราส่วนในตอนเหนือของพื้นที่นี้ และสูงกว่าเมื่อเทียบกับทางตอนใต้ ซึ่งอยู่ใกล้กับบริเวณศูนย์กลางเมือง
- ที่ดินที่ต้องใช้สำหรับการปรับปรุงคลองเป็นสิ่งที่นำไปพิจารณาในการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

## 7) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

### เงื่อนไข

- ในพื้นที่ศึกษา มีที่ดินของภาครัฐ และสถานที่ราชการเพียงเล็กน้อย จำเป็นต้องเพิ่มเติมบริการสาธารณะเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัย และผู้ที่จะมาใช้บริการในพื้นที่ตามแผนพัฒนาในอนาคตที่คาดการณ์ไว้

### หลักเกณฑ์

- รักษาสาธารณูปการที่มีอยู่ในปัจจุบัน เช่น ถังเก็บน้ำ หรือโรงเรียนรัฐบาล ให้คงอยู่ในสภาพเดิม
- แต่ละพื้นที่จะต้องรองรับสาธารณูปการตามที่จำเป็น

## 8) การเพิ่มมูลค่า

### เงื่อนไข

- ที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และพื้นที่เกษตรกรรม ไม่มีอาคารตั้งอยู่ในพื้นที่นี้



### หลักเกณฑ์

- พื้นที่นี้มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่จำนวนมากที่จะใช้รองรับสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการศึกษา และ FAR จะต้องสอดคล้องกับพื้นที่ที่อยู่อาศัยประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูงในละแวกนั้นด้วย

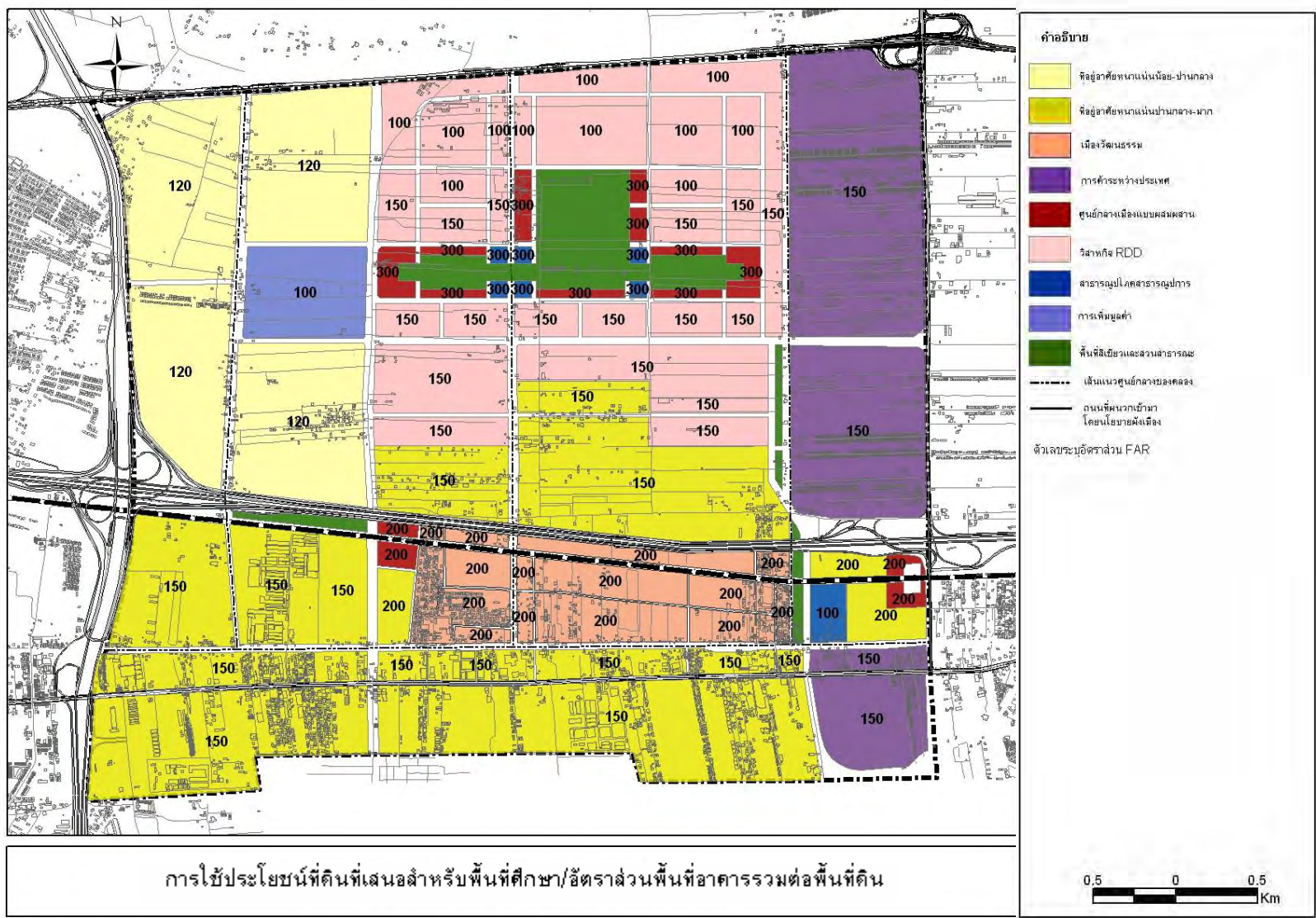
### 9) สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว

#### เงื่อนไข

- ปัจจุบันพื้นที่ศึกษามีสวนสาธารณะหรือพื้นที่สีเขียวไม่กี่แห่ง จึงจำเป็นต้องสร้างพื้นที่สีเขียวเพิ่ม เช่น ทางเดินเข้าริมคลอง หรือทางเดินในย่านพักอาศัย
- พื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นในปัจจุบัน ซึ่งเหลือที่ดินว่างเปล่าเพียงเล็กน้อยควรนำมาจัดทำเป็นพื้นที่สีเขียว เนื่องจากบริเวณดังกล่าวการพัฒนาที่มีความหนาแน่นสูง จำเป็นต้องสอดแทรกพื้นที่สีเขียวใหม่เข้าไปในแผนพัฒนาในอนาคต

### หลักเกณฑ์

- สวนสาธารณะขนาดใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณใจกลางพื้นที่ศูนย์ชุมชนย่อย เพื่อทำหน้าที่เป็นสัญลักษณ์ และเป็นพื้นที่สำหรับแหล่งกักเก็บน้ำเพื่อทำหน้าที่ป้องกันน้ำท่วมด้วย
- พื้นที่แต่ละบริเวณที่จะพัฒนาต้องจัดเตรียมพื้นที่ว่างให้เพียงพอสำหรับสวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว



ภาพที่ 4.16 แผนการกระจายอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

## 4.4 แผนการกระจายตัวของประชากร

### 4.4.1 แผนการกระจายตัวของประชากรและการจ้างงาน

แผนผังต่อไปนี้จะแสดงความหนาแน่นของประชากรและการจ้างงานจำแนกตามพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่วางแผนไว้ ระดับความหนาแน่นเหล่านี้ถูกกำหนดหลังจากพิจารณาประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและปริมาณประชากรและการจ้างงานที่เสนอในปีเป้าหมาย พ.ศ. 2578

ในส่วนที่เกี่ยวกับการกระจายตัวของประชากร นโยบายการกระจายโดยสังเขปมีดังนี้

#### พื้นที่ความหนาแน่นน้อย

- เขตที่อยู่อาศัยสำหรับบ้านเดี่ยว เรียกว่า เมืองอุทยาน (garden town)
- เขตศูนย์กลางเมืองและเขตเมือง RD&D ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี มีการใช้ประโยชน์ที่สำคัญประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย

#### พื้นที่ความหนาแน่นปานกลาง

- ชุมชนที่มีอยู่เดิมทางด้านทิศใต้ของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี ยกเว้นสำหรับเมืองวัฒนธรรม เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างที่หนาแน่นในพื้นที่นี้ในปัจจุบัน
- เขตที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ระหว่างเขตวิสาหกิจ RD&D และมอเตอร์เวย์สายชลบุรี จะรองรับที่พักอาศัยประเภทอาคารสูงปานกลาง-มาก
- เขตการค้าและกระจายสินค้าที่มีความหนาแน่นปานกลาง

#### พื้นที่ความหนาแน่นสูง

- เมืองวัฒนธรรม ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงอยู่แล้ว

ในส่วนที่เกี่ยวกับการกระจายของโอกาสการจ้างงาน แนวคิดการกระจายการจ้างงานโดยสังเขปมีดังนี้

#### พื้นที่ความหนาแน่นน้อย

- เขตที่อยู่อาศัย เช่น ที่พักอาศัยประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูง ที่พักอาศัยประเภทอาคารสูงปานกลาง-มาก และเขตเมืองวัฒนธรรม

#### พื้นที่ความหนาแน่นปานกลาง

- เขตการค้าและกระจายสินค้าซึ่งรองรับอาคารที่พักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย
- ความหนาแน่นของการจ้างงานของวิสาหกิจ RD&D จะถูกกำหนดให้แตกต่างกันตามประเภทของ RD&D ที่เสนอแนะ

### พื้นที่ความหนาแน่นสูง

- เขตศูนย์กลางเมืองและเขตวิสาหกิจ RD&D ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของมอเตอร์เวย์สายชลบุรี ซึ่งมีหน้าที่หลักเป็นกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมและธุรกิจ
- ความหนาแน่นของการจ้างงานของวิสาหกิจ RD&D จะถูกกำหนดให้แตกต่างกันตามประเภทของ RD&D ที่เสนอแนะ



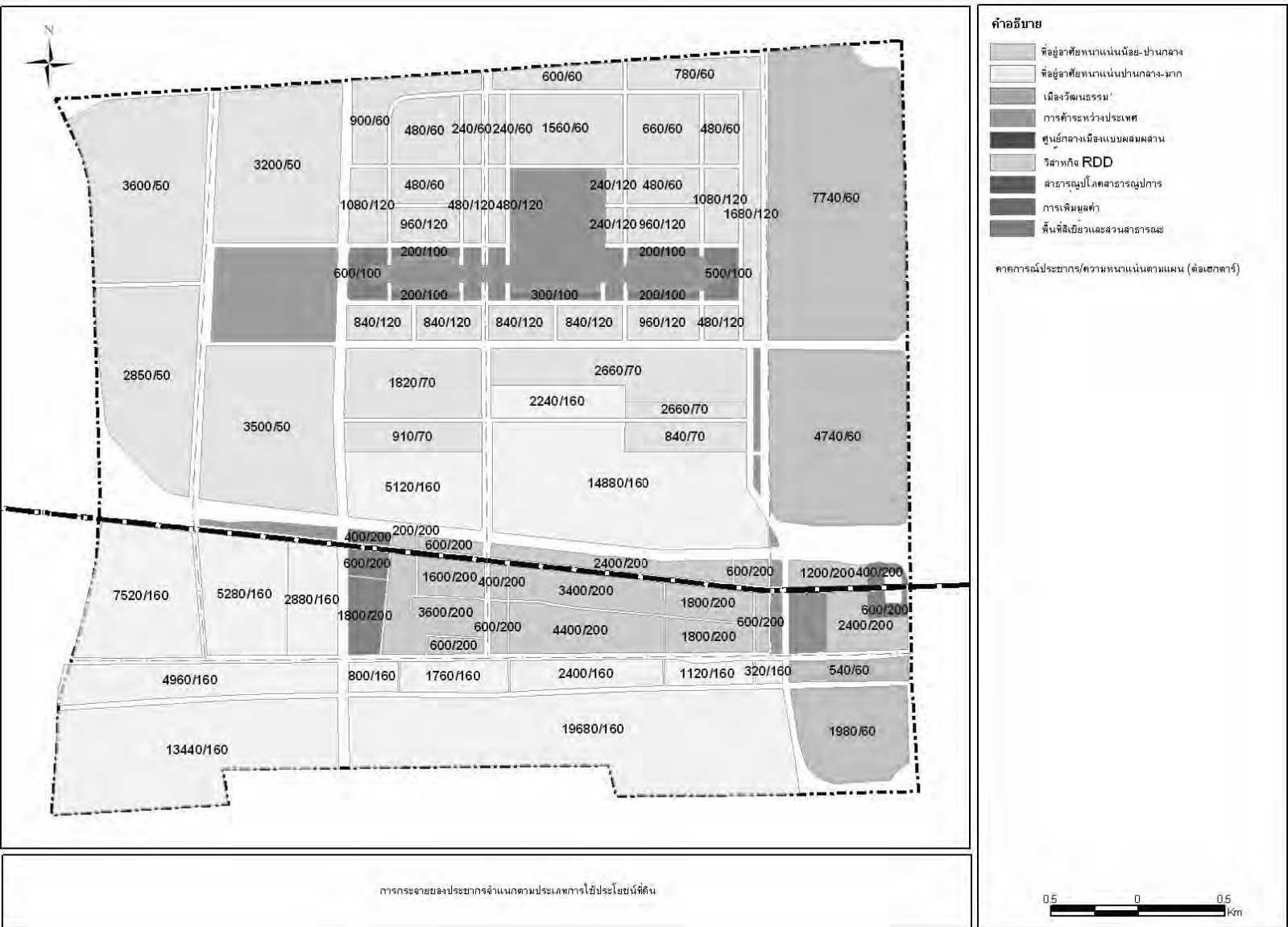
ภาพที่ 4.17 ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ศึกษา

#### 4.4.2 การกระจายตัวของประชากรและการจ้างงาน

จากนโยบายการกระจายความหนาแน่นที่ได้กล่าวโดยสังเขปข้างต้น ประชากรและการจ้างงานจะกระจายตามที่แสดงในตารางที่ต่อไปนีและในแผนผังความหนาแน่นของเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ. 2578 (ซึ่งเป็นปีเป้าหมายที่ศูนย์ชุมชนย่อยจะพัฒนาแล้วเสร็จ) คาดว่าจะมีประชากรทั้งสิ้นราว 168,000 คน ร้อยละ 70 ของประชากรทั้งหมดจะอยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัย เช่น ที่พักอาศัยประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูง ที่พักอาศัยประเภทอาคารสูงปานกลาง-มาก และเมืองวัฒนธรรม การจ้างงานรวมในพื้นที่ศึกษาคาดว่าจะสูงถึง 100,200 คนโดยประมาณร้อยละ 73 ของจำนวนคนงานทั้งหมดจะอาศัยอยู่หนาแน่นในพื้นที่พัฒนาใหม่ ได้แก่ เขตศูนย์กลางเมือง และเขตวิสาหกิจ RD&D

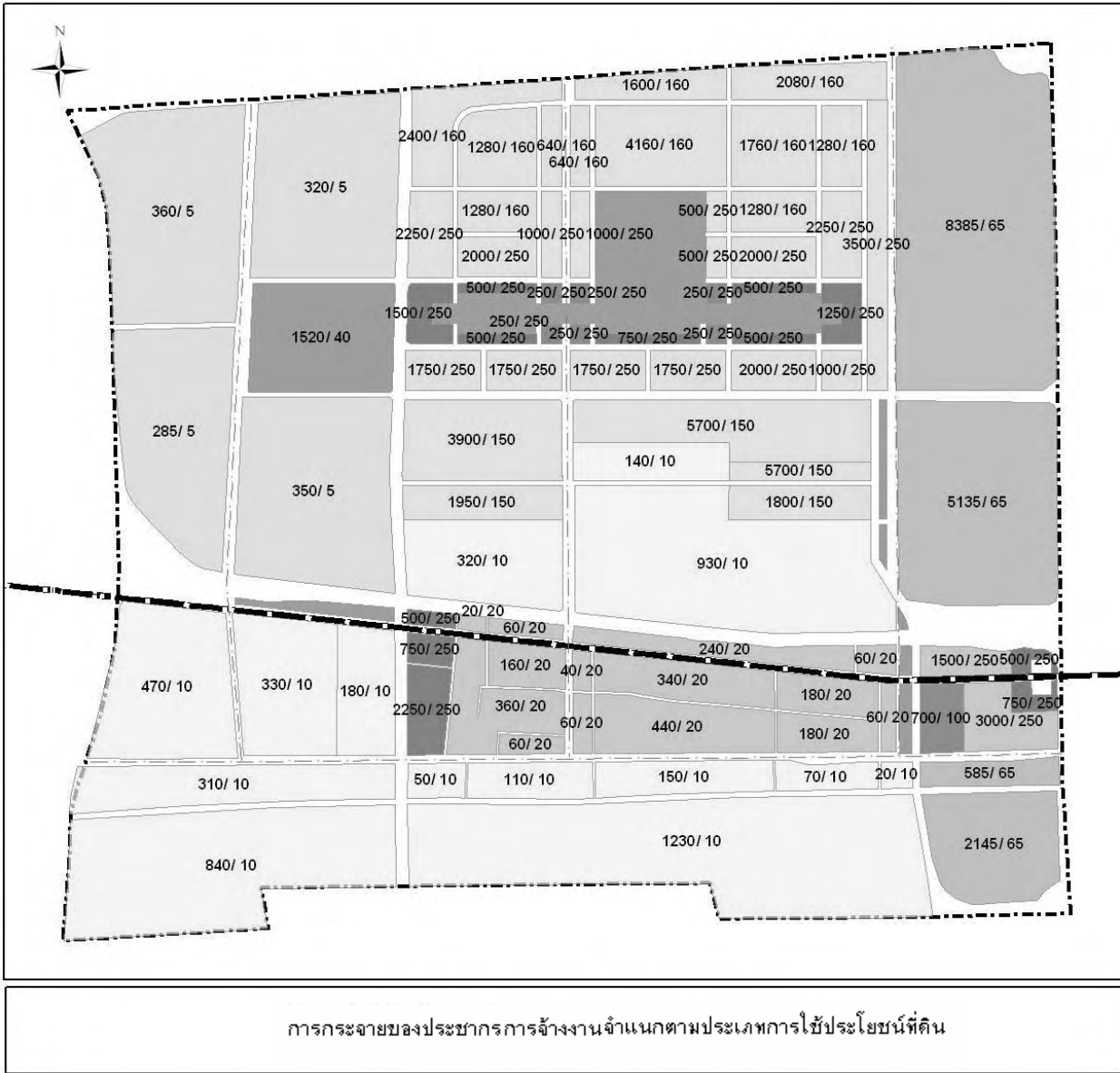
ตารางที่ 4.4 การกระจายตัวของประชากรและการจ้างงาน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (เฮกตาร์)		ปีเป้าหมาย พ.ศ. 2578						
			ประมาณการจำนวนประชากร		ประมาณการจำนวนคนงาน		พื้นที่อาคารรวม		
	รวม	%	ประชากร	ความหนาแน่นของประชากร	จำนวนคนงาน ณ ที่ทำงาน	ความหนาแน่นของคนงาน ณ ที่ทำงาน	พื้นที่อาคารรวมของอาคารที่พักอาศัย	พื้นที่อาคารรวมของอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย	พื้นที่อาคารรวม
			คน	คน/เฮกเตอร์	คน	คน/เฮกเตอร์			
ที่พักอาศัยประเภทที่ไม่ใช่อาคารสูง	263	16.91%	13150	50	1315	5	39.45	2.63	42.08
ที่พักอาศัยประเภทอาคารสูงปานกลาง-มาก	515	33.12%	82400	160	5150	10	247.2	10.3	257.5
เมืองวัฒนธรรม	113	7.27%	22600	200	2260	20	67.8	4.52	72.32
การค้าและการกระจายสินค้า	250	16.08%	15000	60	16250	65	45	32.5	77.5
ศูนย์กลางเมืองแบบผสมผสาน 1	28	1.80%	2200	100	7000	250	6.6	14	20.6
RDD และวิสาหกิจ 1	100	6.43%	12000	120	25000	250	36	50	86
RDD และวิสาหกิจ 2	115	7.40%	6900	60	18400	160	20.7	36.8	57.5
RDD และวิสาหกิจ 3	89	5.72%	6230	70	13350	150	16.17	23.1	39.27
สาธารณูปโภคสาธารณูปการ	7	0.45%	0	0	700	100	0	1.4	1.4
การเพิ่มมูลค่า	38	2.44%	0	0	1520	40	0	12.16	12.16
ศูนย์กลางเมืองแบบผสมผสาน 2	37	2.38%	7400	200	9250	250	22.2	18.5	40.7
รวม	1555	100.00%	167880		100195		501.12	205.91	707.03



ภาพที่ 4.18 การกระจายของประชากรจําแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ภาพที่ 4.19 จำนวนลูกจ้างจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน



**คำอธิบาย**

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย-ปานกลาง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง-มาก
- เมืองวัฒนธรรม
- การค้าระหว่างประเทศ
- ศูนย์กลางเมืองแบบผสมผสาน
- วิสาหกิจ RDD
- สาธารณูปโภคสาธารณูปการ
- การเพิ่มมูลค่า
- พื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะ

ha)

คาดการณ์แรงงาน/ความหนาแน่นตามแผน (ต่อเฮกตาร์)

0.5 0 0.5 Km