

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT

DEVELOPMENT PROJECT



ปริญญานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2546

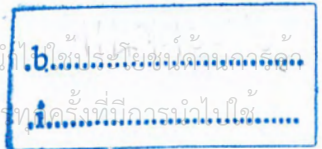
เลขหมู่.....

55840

เลขทะเบียน.....

วัน,เดือน,ปี 27 พ.ค. 2548

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้มีการเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้.....



ปริญญาานิพนธ์ : โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHEONGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT
DEVELOPMENT PROJECT
นักศึกษา : นางสาวรัชดา วรรณธีระเดช รหัส 45035071
อาจารย์ที่ปรึกษา : ผศ.สมพล ดำรงเสถียร
คณะ : ครุศาสตร์อุตสาหกรรม
ภาควิชา : ครุศาสตร์สถาปัตยกรรม
สาขาวิชา : สถาปัตยกรรม

.....
ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้ คณะกรรมการการตรวจสอบปริญญาานิพนธ์ได้ตรวจ
พิจารณาและเห็นชอบแล้วจึงอนุมัติให้ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตร
ครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต ประจำปีการศึกษา 2546

.....คณะบดีคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม
(รศ.ดร. รวีวรรณ ชินะตระกูล)

.....ประธานกรรมการ
(อาจารย์ พัศตราภรณ์ มีศิริ)

.....กรรมการ
(อาจารย์ สมิทธิ์ หวังเจริญ)

.....กรรมการ
(ผศ. สมพล ดำรงเสถียร)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

.....กรรมการ

(ผศ. สุรศักดิ์ กังขาว)

.....กรรมการ

(ผศ. สุทัศน์ จุฬามานี)

.....กรรมการ

(อาจารย์ สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์)

.....กรรมการ

(อาจารย์ เบญจวรรณ อุบลศรี)

.....กรรมการ

(อาจารย์ ทศพร ไสดาบรรล)

.....กรรมการ

(ดร. คຸ້มพงษ์ หนูบรรจง)

.....กรรมการ

(อาจารย์ อัครพงศ์ อนุพันธ์พงศ์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

.....กรรมการและเลขานุการ
(อาจารย์ ชูเกียรติ แซ่ตั้ง)

.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(อาจารย์ ชาติไท จันเสน)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริญญาโท	: โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา CHACHEONGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT
นักศึกษา	: นางสาวรัชดา วรณธีระเดช รหัส 45035071
อาจารย์ที่ปรึกษา	: ผศ.สมพล ดำรงเสถียร
คณะ	: ครุศาสตร์อุตสาหกรรม
ภาควิชา	: ครุศาสตร์สถาปัตยกรรม
สาขาวิชา	: สถาปัตยกรรม

บทคัดย่อ

การศึกษา"โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา" เป็นการศึกษารายละเอียดเบื้องต้น เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูล และกำหนดเป็นแนวทางสำหรับการพัฒนา โดยออกมาในรูปของการออกแบบและวางผังในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะพัฒนาตามความเหมาะสมของสภาพปัจจุบัน ศักยภาพ และแนวโน้มที่เกิดจากผลกระทบของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 โดยมีเป้าหมายหลักในการพัฒนาเมือง จึงกำหนดให้จังหวัดฉะเชิงเทรา มีบทบาทที่สำคัญในด้านศูนย์กลางทางการค้าและบริการ ศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิต ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ นโยบายเหล่านี้ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะการขยายตัวด้านพาณิชย์กรรมในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราให้มีความก้าวหน้า มีการเชื่อมโยงไปสู่การส่งออกกลายเป็นการค้าในประเทศและระหว่างประเทศที่มีขอบข่ายดำเนินกว้างมากขึ้น

ในสภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีข้อจำกัดที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชย์กรรมให้มีความเจริญตามนโยบาย โดยเฉพาะการใช้ที่ดินบริเวณศูนย์พาณิชย์กรรมในปัจจุบัน มีการขยายตัวที่กระจุกกระจายขาดความต่อเนื่องของกิจกรรมที่เหมาะสม จากสภาพที่ตั้งในปัจจุบันถูกปิดล้อมจึงทำให้ยากแก่การขยายตัวของศูนย์พาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินในที่ตั้งมีการลุกล้ำพื้นที่ของสาธารณะ ส่งผลทำให้ระบบโครงข่ายคมนาคมไม่สะดวก และขาดความปลอดภัยของพื้นที่ที่ดี อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และสภาพภูมิทัศน์ของเมืองมีความเสื่อมโทรม ขาดการดูแลรักษาที่ดี เหล่านี้ล้วนส่งผลต่อการขยายตัวและการพัฒนาของศูนย์พาณิชย์กรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์ถึงบทบาทต่าง ๆ ของพื้นที่ จึงกำหนดกิจกรรมของโครงการ โดยมีกิจกรรมหลักคือ กิจกรรมทุกด้านทางการค้า ,การเงิน การลงทุนและการธนาคาร ,กิจกรรมทุกด้านการบริหาร ,กิจกรรมการท่องเที่ยว อีกทั้งยังมีพื้นที่บริเวณอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมกิจกรรมทางด้านการท่องเที่ยวอีกด้วย โดยมีพื้นที่ความต้องการในอนาคตปีเป้าหมาย พ.ศ. 2566 เท่ากับ 361,607 ตารางเมตร

ในการวางแนวทางในการพัฒนา โดยได้นำผลการศึกษาวิเคราะห์สภาพปัจจุบัน นโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา รวมทั้งความต้องการพื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ นำมาสรุปร่วมกับแนวความคิดในการออกแบบและวางผังโดยนำแนวความคิดต่างๆมาประกอบเพื่อสรุปเป็นผลของการออกแบบวางผังพื้นที่ศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา โดยผลของการออกแบบและวางผังนี้จะออกมาในรูปของผังแม่บท ซึ่งจะถูกนำไปปฏิบัติ โดยแบ่งวาระการพัฒนาของโครงการออกเป็น 4 ช่วง ๆ ละ 5 ปี รวมระยะเวลา 20 ปี โดยการพัฒนาทั้งหมดจะใช้มาตรการต่าง ๆ ในการปฏิบัติ เช่น ข้อบังคับ, กฎหมาย, ข้อกำหนด เพื่อใช้ควบคุมและดำเนินการพัฒนา ให้เป็นไปตามแผนและผังที่วางไว้ ซึ่งการพัฒนาจะพัฒนาโดยอาศัยความร่วมมือระหว่างภาครัฐ และ เอกชน เพื่อให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์/เป้าหมายของแผนและผังที่ได้วางไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	ง
สารบัญแผนภูมิ	จ
สารบัญแผนที่	ฉ
สารบัญภาพ	ช
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 ความมุ่งหมายของการศึกษา	2
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	4
1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา	4
1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา	4
1.5 ขั้นตอนการศึกษา	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	5
1.7 อภิธานศัพท์	5
บทที่ 2 การศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา	
2.1 การศึกษาในระดับภาค	7
2.1.1 การศึกษาด้านนโยบาย	7
2.1.2 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านกายภาพ	8
2.1.3 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ	18
2.1.4 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านสังคม	21
2.2 การศึกษาในระดับจังหวัด	27
2.2.1 ด้านนโยบาย	27
2.2.2 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านกายภาพ	28
2.2.3 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ	38

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.2.4 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านสังคม	46
2.2.5 สรุปผลการศึกษาในระดับจังหวัดฉะเชิงเทรา	50
บทที่ 3 การศึกษาสภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา	
3.1 การศึกษาในระดับชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	51
3.1.1 การตั้งถิ่นฐานในอดีตและปัจจุบัน	51
3.1.2 สภาพภูมิศาสตร์	53
3.1.3 สภาพปัจจุบันทางด้านสังคม	56
3.1.4 สภาพปัจจุบันทางด้านเศรษฐกิจ	58
3.1.5 บทบาทและความสำคัญของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	58
3.1.6 แผนและโครงการสำคัญที่มีผลกระทบต่อชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	59
3.1.7 ปัญหาสำคัญของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	61
3.1.8 สรุปผลการศึกษาในระดับชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	62
3.2 การศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา	63
3.2.1 ที่ตั้งและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา	63
3.2.2 การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา	65
3.2.3 ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง	69
3.2.4 ลักษณะอาคารในพื้นที่ศึกษา	75
3.2.5 กรรมสิทธิ์ที่ดิน	82
3.2.6 ราคาที่ดิน	82
3.2.7 สรุปสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา	82
บทที่ 4 การวิเคราะห์สภาพทั่วไปและบทบาทของพื้นที่	
4.1 การวิเคราะห์แผนพัฒนาและโครงการที่เกี่ยวข้อง	83
4.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	83
4.1.2 ผังเมืองรวมชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา	84
4.1.3 โครงการพัฒนาของภาครัฐและเอกชน	86
4.2 การวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา	87

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.2.1 การขยายตัวของชุมชนเมือง	87
4.2.2 การขยายตัวของกิจกรรม	89
4.3 การวิเคราะห์ข้อได้เปรียบและศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา	89
4.3.1 ข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง	89
4.3.2 ลักษณะเด่นด้านกิจกรรมรอบพื้นที่	90
4.3.3 ลักษณะเด่นของกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา	90
4.3.4 ลักษณะเด่นด้านการคมนาคมขนส่ง	90
4.4 การวิเคราะห์ปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา	90
4.4.1 ปัญหาด้านการคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ศึกษา	90
4.4.2 ปัญหาและข้อจำกัดในด้านการขยายตัวของพื้นที่	91
4.4.3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมริมแม่น้ำบางปะกง	91
4.4.4 ปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน	91
4.5 การวิเคราะห์จินตภาพของพื้นที่ชุมชนและพื้นที่ศึกษา	91
4.6 การวิเคราะห์เพื่อหาศักยภาพในการพัฒนา	95
4.6.1 การกำหนดความมุ่งหมายในการวิเคราะห์	95
4.6.2 การกำหนดปัจจัยและค่าน้ำหนักของปัจจัย	95
4.6.3 การกำหนดตัวชี้และเกณฑ์ในการวัด	96
4.6.4 การกำหนดขอบเขตและหน่วยพื้นที่	101
4.6.5 การรวบรวมคะแนนและจัดลำดับชั้น	101
4.6.6 สรุปผลการวิเคราะห์	101
4.7 วิเคราะห์บทบาทของพื้นที่ศึกษาในอนาคต	103
4.7.1 วิเคราะห์จากแผนพัฒนาต่างๆ	103
4.7.2 วิเคราะห์จากบทบาทในปัจจุบัน	104
4.7.3 สรุปบทบาทและหน้าที่ของพื้นที่ศึกษา	104
บทที่ 5 การกำหนดนโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา	
5.1 การกำหนดนโยบายของการวางแผนพัฒนา	105
5.1.1 ความมุ่งหมายของการพัฒนา (Goal)	105

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.1.2 วัตถุประสงค์ (Objective) แยกวัตถุประสงค์ตามความมุ่งหมาย	105
5.1.3 เป้าหมาย (Target)	106
5.2 การคาดการณ์จำนวนผู้มาใช้บริการพื้นที่โครงการ	107
5.3 การวิเคราะห์ลักษณะและพฤติกรรมของประชากรที่เข้ามาใช้บริการพื้นที่โครงการ	112
5.3.1 ลักษณะประชากร	112
5.3.2 พฤติกรรมของกลุ่มประชากร	113
5.4 การวิเคราะห์กิจกรรมและคาดการณ์ความต้องการของพื้นที่กิจกรรม	114
5.4.1 การกำหนดกลุ่มกิจกรรม	114
5.4.2 การกำหนดพื้นที่กิจกรรมในอนาคต	114
5.4.3 สรุปความต้องการใช้พื้นที่ในอนาคต	118
บทที่ 6 การเสนอแนะแนวทางพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชย์กรรมชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	
6.1 แนวทางการวางแผนพัฒนาพื้นที่	121
6.2 แนวทางในการพัฒนาด้านกายภาพ	121
6.2.1 แนวความคิดในการจัดระบบโครงข่าย	123
6.2.2 แนวความคิดในการจัดระบบโครงข่ายคมนาคม	123
6.2.3 แนวความคิดในการจัดวางกลุ่มกิจกรรม	125
6.2.4 แนวความคิดในการกำหนดพื้นที่เปิดโล่ง	128
6.2.5 แนวความคิดในการกำหนดทางเดินเท้า	129
6.2.6 แนวความคิดในการกำหนดจินตภาพของพื้นที่	129
6.2.7 แนวความคิดในการออกแบบระบบการเข้าถึง	131
6.2.8 แนวความคิดในการออกแบบบริเวณที่จอดรถ	131
6.2.9 แนวความคิดในการกำหนดระยะถอยร่น	132
6.2.10 แนวความคิดในการกำหนดความสูงอาคาร	133
6.2.11 แนวความคิดในการออกแบบลักษณะอาคาร	133
6.3 สรุปภาพรวมการออกแบบ	134
6.4 แนวทางการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและผัง	135

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
6.4.1 วาระในการพัฒนา	135
6.4.2 มาตรการในการพัฒนา	138
6.4.3 องค์การในการพัฒนา	143
6.4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการพัฒนากับองค์กร ในการพัฒนา	143
6.5 ภาพถ่ายผลงานการออกแบบและหุ่นจำลอง	145
บทที่ 7 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
7.1 สรุปสาระสำคัญของการศึกษา	173
7.2 ข้อเสนอแนะ	176
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 แสดงลักษณะของบ้านเมืองน่านอยู่	8
ตารางที่ 2.2 แสดงกิจกรรมสนับสนุนเมืองน่านอยู่ของกระทรวงมหาดไทย	9
ตารางที่ 2.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก	16
ตารางที่ 2.4 แสดงภาพรวมของประชากรของภาคตะวันออกเฉียงเหนือในช่วงปี พ.ศ.2541 - พ.ศ. 2545	21
ตารางที่ 2.5 การใช้ที่ดินปัจจุบันในเขตผังเมืองรวมจะเขิงเทรา จังหวัดจะเขิงเทรา	28
ตารางที่ 2.6 ตารางแสดงปริมาณน้ำฝนและจำนวนวันฝนตกปี 2541 – 2545	32
ตารางที่ 2.7 ตารางแสดงอุณหภูมิเฉลี่ยปี 2541 – 2345	33
ตารางที่ 2.8 ตารางจำนวนพื้นที่ป่า จังหวัดจะเขิงเทรา ปี 2533 – 2545	34
ตารางที่ 2.9 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดจะเขิงเทรา ตามราคาประจำปี จำแนกตาม สาขาการผลิตประจำปี 2545	40
ตารางที่ 2.10 แสดงเงินฝากและสินเชื่อ ช่วงปี 2538 – 2545	41
ตารางที่ 2.11 แสดงเขตการปกครอง จังหวัดจะเขิงเทรา	46
ตารางที่ 2.12 จำนวนประชากรแยกเพศ พื้นที่ และความหนาแน่น รายอำเภอ/กิ่งอำเภอ	47
ตารางที่ 2.13 แสดงข้อมูลด้านการศาสนา จังหวัดจะเขิงเทรา ประจำปี 2543	49
ตารางที่ 3.1 แสดงสถิติทะเบียนราษฎรในเขตเทศบาลเมืองจะเขิงเทรา	56
ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนประชากรอัตราการเกิด-ตาย และความหนาแน่นในเขต เทศบาลเมืองจะเขิงเทรา	57
ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนประชากรอัตราการเกิด-ตาย และความหนาแน่นในเขต เทศบาลเมืองจะเขิงเทรา	70
ตารางที่ 4.1 แสดงลักษณะและค่าน้ำหนักของปัจจัย	96
ตารางที่ 4.2 แสดงลักษณะค่าคะแนนระยะห่างจากถนน	97
ตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะค่าคะแนนระดับความหนาแน่น	97
ตารางที่ 4.4 แสดงลักษณะค่าคะแนนราคาที่ดิน	101
ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพล ปี 2542, 2545 และคาดการณ์ในปี 2566	109
ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลที่เข้ามาใช้ในโครงการ ปี พ.ศ.2545	110

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลที่เข้ามาใช้ในโครงการ ปี พ.ศ.2566	111
ตารางที่ 5.4 แสดงการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศของ จังหวัดฉะเชิงเทราในปี 2566	112
ตารางที่ 5.5 แสดงปริมาณพื้นที่กิจกรรมต่าง ๆ ในปัจจุบัน พ.ศ. 2546 และในอนาคต พ.ศ.2566	119
ตารางที่ 5.6 แสดงปริมาณพื้นที่กิจกรรมและพื้นที่จอดรถในพื้นที่โครงการ พ.ศ. 2566	120
ตารางที่ 6.1 แสดงเกณฑ์ในการคัดเลือกเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาที่เหมาะสม	128
ตารางที่ 6.2 แสดงช่วงระยะเวลาในการพัฒนาพื้นที่ 20ปี	138



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิ 2.1 แสดงโครงสร้างทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออก ปีพ.ศ.2545	18
แผนภูมิ 2.2 แสดงเปรียบเทียบมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคตะวันออก ปีพ.ศ.2545	20
แผนภูมิ 2.3 แสดงโครงสร้างประชากรพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออก	22
แผนภูมิ 2.4 แสดงโครงสร้างประชากรจังหวัดฉะเชิงเทรา	48



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 2.1 แสดงแผนที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย	10
แผนที่ 2.2 แสดงสภาพภูมิประเทศของพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ	12
แผนที่ 2.3 แสดงลุ่มน้ำประธานของพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ	13
แผนที่ 2.4 แสดงแผนที่การคมนาคมและการขนส่งภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	14
แผนที่ 2.5 แสดงโครงข่ายระบบทางรถไฟของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกเฉียงเหนือ	15
แผนที่ 2.6 แสดงการใช้ที่ดินของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกเฉียงเหนือ	18
แผนที่ 2.7 แสดงการกระจายตัวของภาคอุตสาหกรรมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	19
แผนที่ 2.8 แสดงการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกเฉียงเหนือ	23
แผนที่ 2.9 แสดงลำดับศักยภาพบทบาทและหน้าที่ของชุมชนเมือง	25
แผนที่ 2.10 แสดงผังโครงสร้างการพัฒนาเมือง	27
แผนที่ 2.11 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน พ.ศ. 2545	29
แผนที่ 2.12 แผนที่แสดงที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา	31
แผนที่ 2.13 แผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยวจังหวัดฉะเชิงเทรา	42
แผนที่ 3.1 แสดงการขยายตัวของชุมชน	52
แผนที่ 3.2 แผนที่แสดงอาณาเขตชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	54
แผนที่ 3.3 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	55
แผนที่ 3.4 เมืองใหม่ภาคมหานคร	60
แผนที่ 3.5 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	64
แผนที่ 3.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา	66
แผนที่ 3.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา	67
แผนที่ 3.8 แสดงบริเวณพื้นที่ที่ต้องทำการพัฒนา	68
แผนที่ 3.9 แสดงถนนสายประธาน ถนนสายหลัก สายรองของพื้นที่ศึกษา	72
แผนที่ 3.10 แสดงโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ศึกษา	73
แผนที่ 3.11 แสดงบริเวณที่เกิดมลภาวะทางอากาศและเสียง	74
แผนที่ 3.12 แสดงลักษณะประเภทอาคารของพื้นที่ศึกษา	76
แผนที่ 3.13 แสดงลักษณะอาคารประเภทตึกแถว	77
แผนที่ 3.14 แสดงลักษณะโครงสร้างอาคาร	78

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

	หน้า
แผนที่ 3.15 แสดงความสูงอาคารของพื้นที่ศึกษา	79
แผนที่ 3.16 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	80
แผนที่ 3.17 แสดงราคาที่ดินของชุมชนเทศบาลเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา	82
แผนที่ 4.1 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต	85
แผนที่ 4.2 แสดงการขยายตัวของชุมชน	88
แผนที่ 4.3 แสดงจินตภาพของพื้นที่ศึกษา	94
แผนที่ 4.4 แสดงค่าคะแนนระบบการเข้าถึง	98
แผนที่ 4.5 แสดงค่าคะแนนลักษณะความหนาแน่น	99
แผนที่ 4.6 แสดงค่าคะแนนราคาที่ดิน	100
แผนที่ 4.7 แสดงสรุปผลการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา	102

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 6.1 แสดงขั้นตอนการปฏิบัติงาน	145
รูปที่ 6.2 แสดงความเป็นมาของโครงการ	145
รูปที่ 6.3 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	146
รูปที่ 6.4 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย	146
รูปที่ 6.5 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย 2	147
รูปที่ 6.6 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านสังคม	147
รูปที่ 6.7 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ	148
รูปที่ 6.8 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ 2	148
รูปที่ 6.9 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ 3	149
รูปที่ 6.10 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา	149
รูปที่ 6.11 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 2	150
รูปที่ 6.12 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 3	150
รูปที่ 6.13 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 4	151
รูปที่ 6.14 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 5	151
รูปที่ 6.15 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 6	152
รูปที่ 6.16 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 7	152
รูปที่ 6.17 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 8	153
รูปที่ 6.18 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 9	153

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญรูป (ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 6.19 แสดงการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา	154
รูปที่ 6.20 แสดงการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 2	154
รูปที่ 6.21 แสดงการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 3	155
รูปที่ 6.22 แสดงการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 4	155
รูปที่ 6.23 แสดงการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 5	156
รูปที่ 6.24 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา	156
รูปที่ 6.25 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา 2	157
รูปที่ 6.26 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา 3	157
รูปที่ 6.27 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา 4	158
รูปที่ 6.28 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา 5	158
รูปที่ 6.29 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา 6	159
รูปที่ 6.30 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา 7	159
รูปที่ 6.31 แสดงแปลนผังแม่บททางเลือกที่ 1	160
รูปที่ 6.32 แสดงรูปด้านทางเลือกที่ 1	161

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป (ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 6.33 แสดงการการวิเคราะห์ทางเลือกที่ 1	162
รูปที่ 6.34 แสดงหุ่นจำลองทางเลือกที่ 1	163
รูปที่ 6.35 แสดงแปลนผังแม่บททางเลือกที่ 2	164
รูปที่ 6.36 แสดงรูปด้านทางเลือกที่ 2	165
รูปที่ 6.37 แสดงการวิเคราะห์ทางเลือกที่ 2	166
รูปที่ 6.38 แสดงหุ่นจำลองทางเลือกที่ 2	167
รูปที่ 6.39 แสดงรูปตัด	168
รูปที่ 6.40 แสดงทัศนียภาพภายนอกโครงการ	169
รูปที่ 6.41 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ	170
รูปที่ 6.42 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ 2	170
รูปที่ 6.43 แสดงองค์ประกอบในงานภูมิทัศน์	171
รูปที่ 6.44 แสดงองค์ประกอบในงานภูมิทัศน์ 2	171
รูปที่ 6.45 แสดงองค์ประกอบในงานภูมิทัศน์ 3	172

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทที่ 1

บทนำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นเมืองรองของภาคตะวันออก โดยอยู่ห่างจาก กรุงเทพมหานครตามเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (ถนนสุวินทวงศ์) ประมาณ 75 กิโลเมตร หรือประมาณ 60 กิโลเมตร โดยทางรถไฟ มีบทบาทสำคัญในด้านการเป็นศูนย์กลางทางการค้า ศูนย์กลางทางด้านบริการทางสังคม ศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ เป็นชุมทางการขนส่งและขนถ่ายสินค้า ทั้งทางรถไฟ ทางรถยนต์และการขนส่งสินค้าทางการเกษตรทางน้ำ และเป็นเมืองหน้าด่านทางภาคตะวันออกที่เชื่อมกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งบทบาทต่างๆ เหล่านี้มีความสำคัญต่อภาวะทางเศรษฐกิจ และความเจริญเติบโตของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเป็นอย่างมาก และในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545 – 2549) ทางจังหวัดฉะเชิงเทราจึงได้ดำเนินการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัด 5 ปี (พ.ศ. 2545-2549) จังหวัดฉะเชิงเทราให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545 – 2549) โดยมีเป้าหมายหลักในการพัฒนาเมือง จึงกำหนดให้จังหวัดฉะเชิงเทรามีบทบาทที่สำคัญในด้านศูนย์กลางทางการค้าและบริการ ศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิต ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ นโยบายเหล่านี้ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะการขยายตัวด้านพาณิชยกรรมในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราให้มีความก้าวหน้า มีการเชื่อมโยงไปสู่การส่งออกกลายเป็นการค้าในประเทศและระหว่างประเทศที่มีขอบข่ายดำเนินกว้างมากขึ้น โดยทางหน่วยงานสำนักผังเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา จึงได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชยกรรมจึงได้จัดทำแผนพัฒนา เพื่อพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม ในส่วนของที่ดินที่ทางหน่วยงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา รับผิดชอบและมีกรรมสิทธิ์ครอบครองอยู่

ในสภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีข้อจำกัดที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชยกรรมให้มีความเจริญตามนโยบาย กล่าวคือ สภาพภูมิประเทศของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ตั้งอยู่บนที่ราบและที่ราบลุ่มด้านตะวันตกของแม่น้ำบางปะกง เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขตเมืองเริ่มต้นจากพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำบางปะกงและขยายตัวไปตามแม่น้ำบางปะกง มีคลองที่สำคัญ 3 สาย ได้แก่ คลองท่าไข่ คลองโสธร และคลองบ้านใหม่ ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการขยายตัวเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะการใช้ที่ดินบริเวณศูนย์พาณิชย์กรรมในปัจจุบันที่ทางหน่วยงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา รับผิดชอบและมีกรรมสิทธิ์ครอบครองอยู่ มีการขยายตัวที่กระจุกกระจายขาดความต่อเนื่องของกิจกรรมที่เหมาะสม เนื่องจากที่ตั้งของศูนย์พาณิชย์กรรมทางด้านทิศเหนือมีการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ทางด้านทิศตะวันออกอยู่ติดกับสะพานเฉลิมพระเกียรติ ทางด้านทิศตะวันตกอยู่ติดกับคลองท่าไข่ ทางด้านทิศใต้อยู่ติดกับแม่น้ำบางปะกงซึ่งมีความสำคัญเป็นอันดับ 1 ของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา จากสภาพที่ตั้งในปัจจุบันถูกปิดล้อมด้วย เหตุผลข้างต้นจึงทำให้ยากแก่การขยายตัวของศูนย์พาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินในที่ตั้งมีการถูกล้ำพื้นที่ของสาธารณณะ ส่งผลทำให้ระบบโครงข่ายคมนาคมไม่สะดวกและขาดความปลอดภัยของพื้นที่ที่ดี อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และสภาพภูมิทัศน์ของเมืองมีความเสื่อมโทรม ขาดการดูแลรักษาที่ดี เหล่านี้ล้วนส่งผลต่อการขยายตัวและการพัฒนาของศูนย์พาณิชย์กรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต

จากเหตุผลต่างๆ แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นอย่างยิ่งในการพัฒนาบทบาทของย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลัก ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาบริเวณที่เป็นศูนย์กลางชุมชน ในรูปแบบของย่านพาณิชย์กรรม ทั้งนี้เพื่อรองรับสภาพปัญหาของย่านพาณิชย์กรรม โดยการจัดระเบียบของพื้นที่การวางแผนจัดระบบโครงข่ายคมนาคม การวางแผนกำหนดแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพของพื้นที่ ในรูปแบบของโครงการพัฒนาย่านศูนย์พาณิชย์กรรมให้มีความต่อเนื่องของกิจกรรมอย่างเหมาะสม ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ โดยใช้กลยุทธ์ของการพัฒนาเมือง วางแผนและพัฒนาให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมและแผนพัฒนาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการกำหนดวิธีการในการนำแผนและผังไปปฏิบัติให้เหมาะสมกับสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม เพื่อให้การขยายตัวของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 ความมุ่งหมายของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มีความมุ่งหมาย ที่จะกำหนดแนวทางการวางแผนพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านพาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ตามการออกแบบชุมชนเมืองโดยสอดคล้องกับนโยบาย ตลอดจนแผนพัฒนาต่างๆ ทั้งของภาครัฐและเอกชนทั้งทางด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ และบทบาทของพื้นที่ โดยกำหนดบทบาท เพื่อรองรับและพัฒนากิจการเจริญ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เติบโตการขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรม ให้เกิดประโยชน์ใช้สอยแก้ความต้องการ มีการจัดระบบการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งระบบโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ที่สะดวก ปลอดภัย มีสภาพแวดล้อมของพื้นที่ที่ดี อีกทั้งยังอนุรักษ์สถานที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ให้เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดจะเชิงเตตรา และปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ให้เป็นเมืองน่าอยู่ สามารถนำแผนและผังไปปฏิบัติให้สำเร็จตามเป้าหมาย โดยเสนอผลการศึกษาในลักษณะผังและแนวทางการนำไปปฏิบัติ เน้นในด้านการออกแบบชุมชนเมืองทางกายภาพตามกระบวนการและหลักการอย่างเป็นระบบ

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ในการศึกษาเพื่อพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเตตรา ให้สามารถรองรับกิจกรรมและบทบาทในอนาคตได้อย่างพอเพียง มีความต่อเนื่องทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาดังนี้

1.3.1 เพื่อศึกษาและสรุปสภาพปัจจุบัน บทบาท แนวโน้มและการพัฒนาอย่างต่อเนื่องของศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเตตรา เพื่อการวางแผนในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาให้เป็น ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเตตรา

1.3.2 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์สภาพปัจจุบันทางด้านประชากร เศรษฐกิจ และกายภาพ ตลอดจนบทบาท ศักยภาพ และข้อจำกัด แนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเพื่อพัฒนาให้เป็น ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเตตรา

1.3.3 เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพ โดยการออกแบบและการวางผังศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเตตราและการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมอย่างเหมาะสม ตลอดจนโครงข่ายคมนาคมที่สัมพันธ์กัน รวมทั้งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จินตภาพของชุมชนเมือง ให้มีความสอดคล้อง สัมพันธ์กันเพื่อสร้างสภาพแวดล้อม ที่จะมีประสิทธิภาพมากขึ้น

1.3.4 เพื่อเสนอแนะแนวทาง และวิธีการในการนำแผนและผังไปปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จตามเป้าหมาย โดยให้เหมาะสมกับสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ขอบเขตของการศึกษาได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.4.1.1 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานระดับภูมิภาค จังหวัดและชุมชนเมืองพื้นที่ศึกษา โดยอาศัยขอบเขตศึกษา ตามประกาศผังเมืองรวมในส่วนของนโยบายเศรษฐกิจ สังคม และ กายภาพเพื่อให้ทราบถึงบทบาท สภาพปัญหา ข้อจำกัด ตลอดจนศักยภาพในการพัฒนารวมถึง แผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

1.4.1.2 ศึกษาวิเคราะห์ คาดการณ์ประชากร บทบาท กิจกรรมตลอดจน ความต้องการของพื้นที่ แนวโน้มในอนาคต เพื่อกำหนดเป็นวัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการ พัฒนาพื้นที่ศึกษาให้เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเขิงเทรา

1.4.1.3 กำหนดนโยบาย และแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ศึกษา ให้เป็น ศูนย์กลางพาณิชยกรรม โดยปฏิบัติการออกแบบและวางผังศูนย์ทางด้านกายภาพ

1.4.1.4 กำหนดวิธีในการนำแผนและผังไปปฏิบัติ เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ และนโยบายที่ได้กำหนดไว้

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา

พื้นที่ศึกษาสำหรับการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของศูนย์กลางพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาล เมืองจะเขิงเทรา มีพื้นที่ศึกษาในเขตผังเมืองรวม พื้นที่โดยรวมประมาณ 20,416 ไร่ โดยมี ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา ประมาณ 340 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนชุมพล , ถนนศุภกิจ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนวรรณยิ่ง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	สะพานเฉลิมพระเกียรติ
ทิศใต้	ติดต่อกับ	แม่น้ำบางปะกง

1.5 ขั้นตอนการศึกษา

1.5.1 ขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากภาคสนาม (ข้อมูลปฐมภูมิ) ข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ข้อมูลทุติย ภูมิ) และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ความรู้และทฤษฎีทางด้านกรวางผังเมือง เพื่อกำหนดบทบาท แนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ที่ศึกษา ให้เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาล เมืองจะเขิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.2 ขั้นตอนการออกแบบและการวางผังพื้นที่พัฒนาพื้นที่โครงการ เป็นการนำเสนอผลการศึกษา แนวความคิด และขั้นตอนต่างๆ ในการออกแบบและการวางผังศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา โดยแบ่งรายละเอียดดังนี้

- การกำหนดบทบาทของพื้นที่โครงการ
- การกำหนดความมุ่งหมาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายในการพัฒนา
- การกำหนดรายละเอียดของโครงการเพื่อพัฒนาด้านกายภาพ
- กำหนดแนวความคิดในการออกแบบและวางผัง
- ออกแบบและวางผังพัฒนาด้านกายภาพ
- กำหนดวิธีการ ในการนำแผนและผังไปพัฒนาและบรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.6.1 ผลของการศึกษา จะนำมาเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแนวนโยบายสำหรับการพัฒนาพื้นที่ศึกษา เพื่อพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินในย่านต่างๆ ของเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

1.6.2 เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัย สำหรับพัฒนาพื้นที่และโครงการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

1.7 อภิธานศัพท์

ที่รวมกิจกรรม หมายถึง บริเวณที่เปิดโล่งกลางแจ้ง ถูกล้อมรอบหรือล้อมเพียงบางส่วนของย่าน

ที่หมายตา หมายถึง สิ่งที่น่าสนใจมากที่สุดของเมือง

การพัฒนาฟื้นฟูเมือง หมายถึง การพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมให้ดีขึ้น

การอนุรักษ์สิ่งที่มีค่าไว้ หมายถึง การรักษาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการพัฒนาหรือการขยายตัวของเมืองเข้าไปทำลายสิ่งที่มีคุณค่าเหล่านั้น

การปรับปรุงสภาพเดิม หมายถึง การบูรณะพื้นที่หรือหรือบริเวณเดิมให้มีลักษณะดีขึ้นมั่นคงดีขึ้น

การพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า หมายถึง การพัฒนาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนั้น ให้มีสภาพดีขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่มีการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทที่ 2

การศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา

ความมุ่งหมายของการศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา เพื่อให้ทราบถึงภาพรวมของสภาพปัจจุบันในระดับต่างๆ กัน ตั้งแต่ ระดับภาค (MACRO) ระดับจังหวัด จนถึงระดับชุมชน (MICRO) โดยแบ่งการศึกษาออกเป็นลำดับดังนี้

1. ระดับภาค ทำการศึกษาสภาพปัจจุบันทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ภายภาพ ตลอดจนแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจ สังคมแห่งชาติ โดยศึกษาเฉพาะในส่วนที่เป็นแผนพัฒนาเมืองหลัก และแผนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับบทบาทของจังหวัด ฉะเชิงเทรา
2. ระดับจังหวัด ทำการศึกษาสภาพปัจจุบัน ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และแผนพัฒนาเมืองหลัก
3. ระดับชุมชน ทำการศึกษาสภาพปัจจุบันทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แผนพัฒนาเมืองฉะเชิงเทรา และผังเมืองรวม ชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา
4. ระดับพื้นที่ศึกษา ทำการศึกษาสภาพปัจจุบันทางกายภาพเป็นหลัก โดยเน้นในด้านสภาพภายในและสิ่งแวดล้อมโดยรอบของพื้นที่

2.1 การศึกษาในระดับภาค

2.1.1 การศึกษาทางด้านนโยบาย

แผนพัฒนาและบทบาทของจังหวัดฉะเชิงเทรา

ในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545 – 2549) ได้มีแนวทางในการพัฒนา โดยมีเป้าหมายหลักในการพัฒนาเมือง จึงได้จัดทำแผนพัฒนาเมืองให้เป็นเมืองนำอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความหมายของบ้านเมืองน่าอยู่ หมายถึง การทำให้หมู่บ้าน ตำบล มีผังเมืองและสิ่งแวดล้อมที่ดีประชาชนมีการศึกษาและสุขภาพอนามัยดี มีรายได้เลี้ยงตนเองอย่างเพียงพอ และได้รับบริการพื้นฐานจากรัฐอย่างทั่วถึงและเป็นธรรมบ้านเมืองน่าอยู่

ตารางที่ 2.1 แสดงลักษณะของบ้านเมืองน่าอยู่¹

ลักษณะของบ้านเมืองน่าอยู่	
1. ด้านกายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - การวางผังเมือง - การใช้ประโยชน์ที่ดิน - การจัดระบบสาธารณูปโภค (ประปา ไฟฟ้าฯลฯ) - การจัดระบบสาธารณูปการ (ตลาด ท่าเทียบเรือ ฯลฯ) - มีระบบการคมนาคมขนส่งที่เหมาะสม
2. ด้านเศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - พลเมืองมีงานทำ มีรายได้พอเพียง - โครงการหนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์ - กองทุนหมู่บ้าน/กลุ่มออมทรัพย์ - เกษตรอินทรีย์ - ส่งเสริมอาชีพ - ศูนย์จำหน่ายสินค้าชุมชน
3. ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> - มีสวนสาธารณะแหล่งนันทนาการที่ดี - มีโบราณสถาน เอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม - มีความสะอาด สวยงามเป็นระเบียบ - รักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม - มีมรดกทางวัฒนธรรม - มีการศึกษา พัฒนาตนเอง - การสาธารณสุข สุขภาพจิตดี

¹ ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.2 แสดงกิจกรรมสนับสนุนเมืองนำอยู่ของกระทรวงมหาดไทย¹

กิจกรรมสนับสนุนเมืองนำอยู่ของกระทรวงมหาดไทย	
1. ด้านกายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยการวางผังเมืองเพื่อควบคุมและพัฒนา - ภายใน 3 ปี ทุกพื้นที่ทั่วประเทศจะมีการวางผังและจัดทำผังเมือง - ภายใน 5 ปี ทุกจังหวัดจะมีโครงการต้นแบบของเมืองนำอยู่
2. ด้านเศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - เร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศภายในปี 2548 - มีศูนย์กลางการจดทะเบียนทรัพย์สินทุกประเภทให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งทุนได้ - ประชาชนมีการระดมทุนผ่านกลุ่มออมทรัพย์ - พัฒนากองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองที่มีความเข้มแข็งครบทุกกองทุน จำนวน 73,941 กองทุน - โครงการหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ ได้รับการพัฒนาเทคโนโลยี-การจัดการและคุณภาพตามมาตรฐาน
3. ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> - ชุมชนจะมีศูนย์บริการประชาชนเป็นศูนย์รวมกิจกรรมของสังคมเมือง - ภายในชุมชนจะมีสถานพักผ่อน สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว - เมืองมีเอกลักษณ์ด้านศิลปวัฒนธรรม

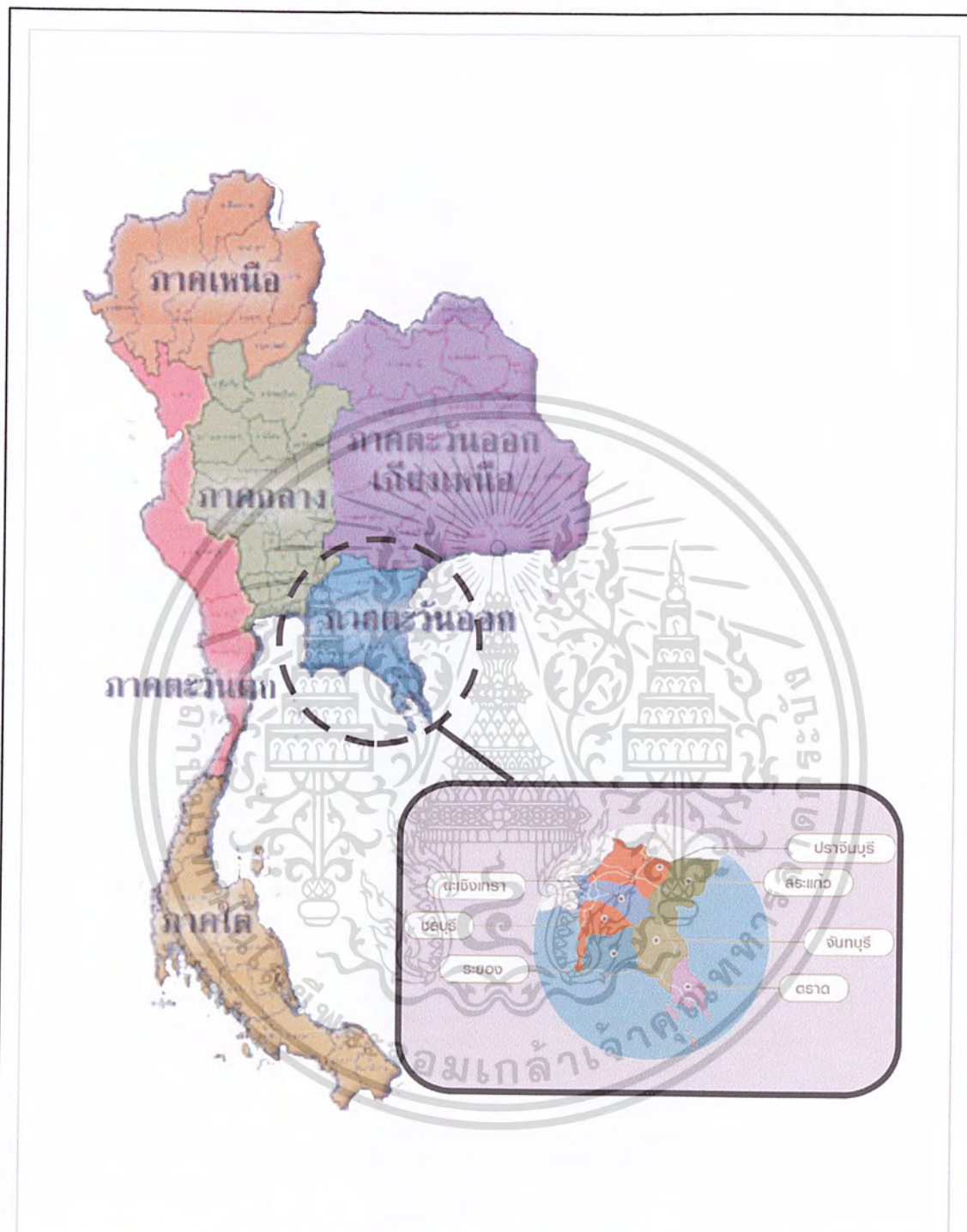
2.1.2 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านกายภาพ

2.1.2.1 ขนาดและที่ตั้ง

มีพื้นที่ 21,487,812 ไร่ แบ่งออกเป็น 7 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ปราจีนบุรี สระแก้ว ชลบุรี ระยอง จันทบุรี ตราด

¹ ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเทรา
 CHACHOENSARO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT
 แบบแสดง :
 แผนที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย

แผนที่ 2.1 แสดงแผนที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2.2 ลักษณะภูมิประเทศ

ในด้านทิศเหนือเป็นที่สูง ทิศตะวันออกเป็นเทือกเขา เขาจันทบุรีทอดตัวไปทาง ตะวันตกจนจดกับเทือกเขาพนม ดงรัก ซึ่งทอดยาวจากเหนือถึงใต้ เป็นเส้นแบ่งอาณาเขต ระหว่าง ไทยกับประเทศกัมพูชาประชาธิปไตย ที่เกิดจากการแทรกตัวของหินอัคนี ทำให้เกิดสายแร่อัญมณี ในบริเวณจังหวัดจันทบุรีและตราด ตอนกลางของภาคเป็นที่ราบจากตะกอนดินรอบเชิงเขา ด้านทิศ ตะวันตกเป็นที่ราบจากตะกอนดินน้ำเค็มติดกับที่ราบภาคกลาง มีแม่น้ำสาย สำคัญ ได้แก่ แม่น้ำ จันทบุรี แม่น้ำตราด แม่น้ำระยอง และแม่น้ำประแสร์ ซึ่งไหลลงสู่ทะเลอ่าวไทยแหล่งธรรมชาติที่พบ มาก ได้แก่ ชายหาดทรายในบริเวณด้านใต้ของภาค และน้ำตก บริเวณเทือกเขาด้านตะวันออก แหล่งธรรมชาติที่ควรอนุรักษ์ในภาคตะวันออก ที่ได้รับประกาศเป็นแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ มีทั้งหมด 24 แห่ง ชายฝั่งทะเลที่เรียวยาว โค้งเว้า ท้องทะเลตะวันออกเต็มไปด้วยกลุ่มเกาะน้อย ใหญ่หลายแห่ง ที่สำคัญได้แก่ เกาะช้าง เกาะหมาก เกาะกูด ในจังหวัดตราด เกาะเสม็ด เกาะมัน จังหวัดระยอง เกาะล้าน เกาะสีชัง ในจังหวัดชลบุรี

ลักษณะโดยรวมของภาคตะวันออกในปัจจุบัน คือ จังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัด ระยองนั้น เป็นเขตอุตสาหกรรม และเขตอุทยานแห่งชาติและพื้นที่ท่องเที่ยว สำหรับจังหวัดจันทบุรี เป็นศูนย์กลางการค้าอัญมณี ขนาดใหญ่ ส่วนจังหวัดตราดนอกจากจะมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ แล้ว ยังมีแนวโน้มที่จะสร้างสนามบินพาณิชย์ เพื่อเชื่อมต่อการค้าการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้าน อีกด้วย ไม่เพียงแต่จะเป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่ผลิตชิ้นงานเพื่อเป็นสินค้าออกแล้ว ภาคตะวันออกยังเป็น สูดยอดของแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดใจนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมาก ที่สุดด้วย ทุกองค์ประกอบของ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงถูกรวมไว้ ณ ภูมิภาคแห่งนี้

2.1.2.3 ลักษณะภูมิอากาศ

ฤดูเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงกลางเดือนตุลาคมฝนตกชุกในราวเดือนสิงหาคม ถึงตุลาคม เป็นช่วงที่ได้รับอิทธิพลจากมรสุมตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งเป็นลมร้อนที่พัดมาจาก มหาสมุทรอินเดีย มีปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยทั้งปีประมาณ 1,321.0 มม. จำนวนวันที่ ฝนตก 118 วัน ปริมาณฝนตกมากที่สุดในเดือนสิงหาคม วัดได้ถึง 325.3 มม. จำนวนที่ฝนตก 13 วัน ปริมาณ ฝนที่ตกน้อยที่สุดในเดือนพฤศจิกายน ปริมาณฝนวัดได้ 4.5 มม. สำหรับในเดือนธันวาคมไม่มีฝน ตก ฤดูหนาวเริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนถึงเดือนมีนาคม ระยะนี้ได้รับอิทธิพลจากมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งเป็นลมหนาวพัดมาจากประเทศจีนฤดูร้อนเริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือน พฤษภาคม

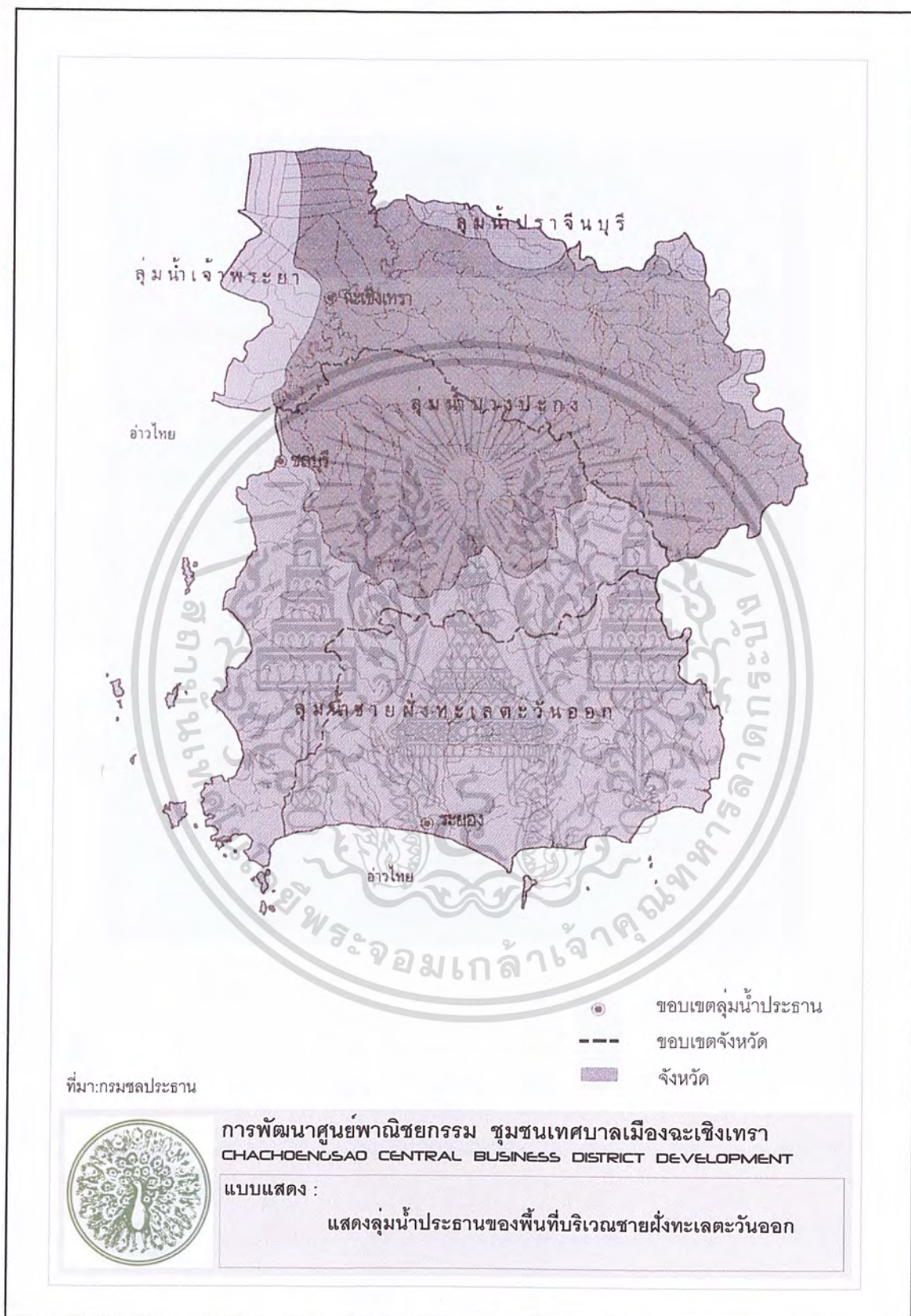
2.1.2.4 การคมนาคมและการขนส่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



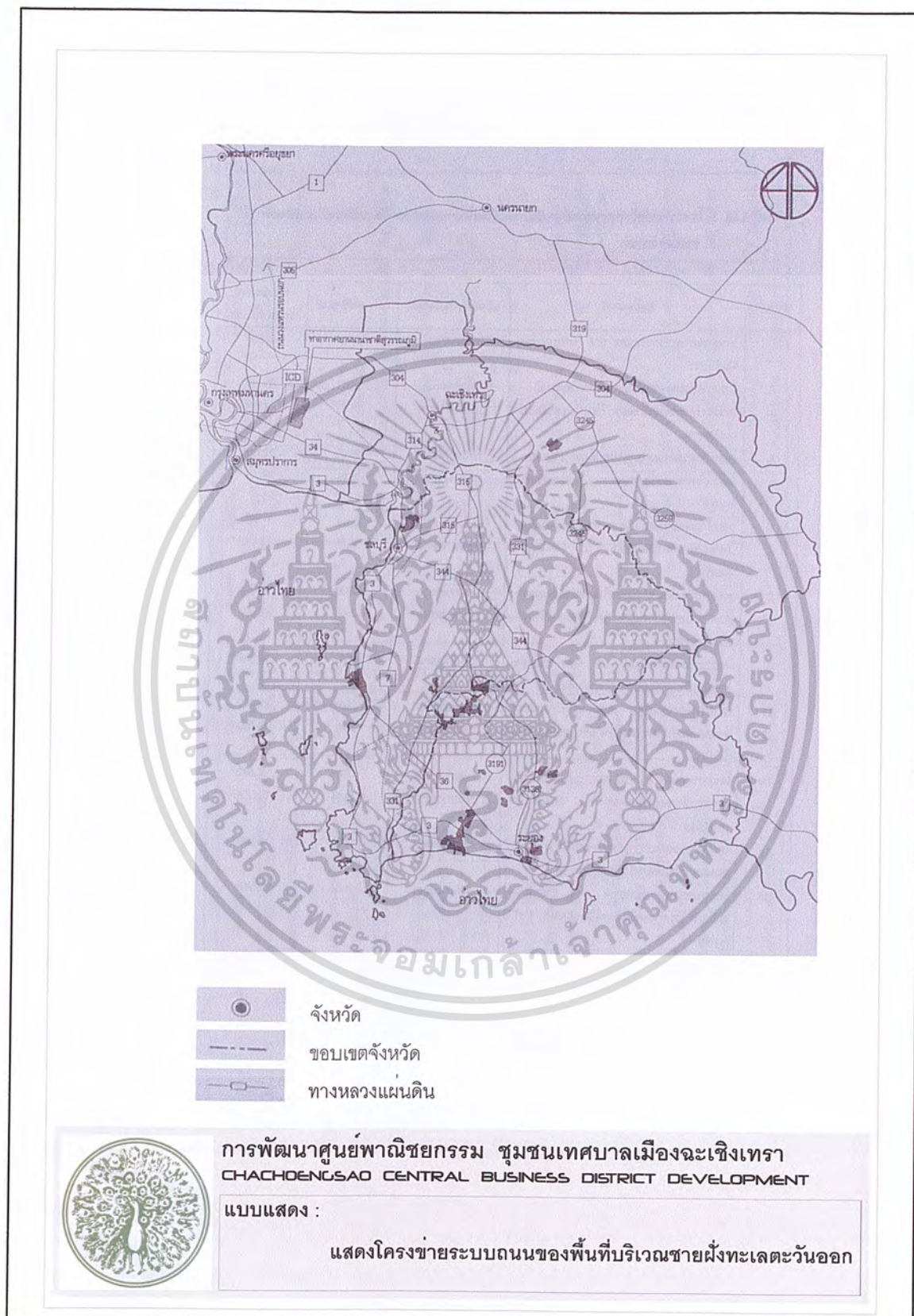
แผนที่ 2.2 แสดงสภาพภูมิประเทศของพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



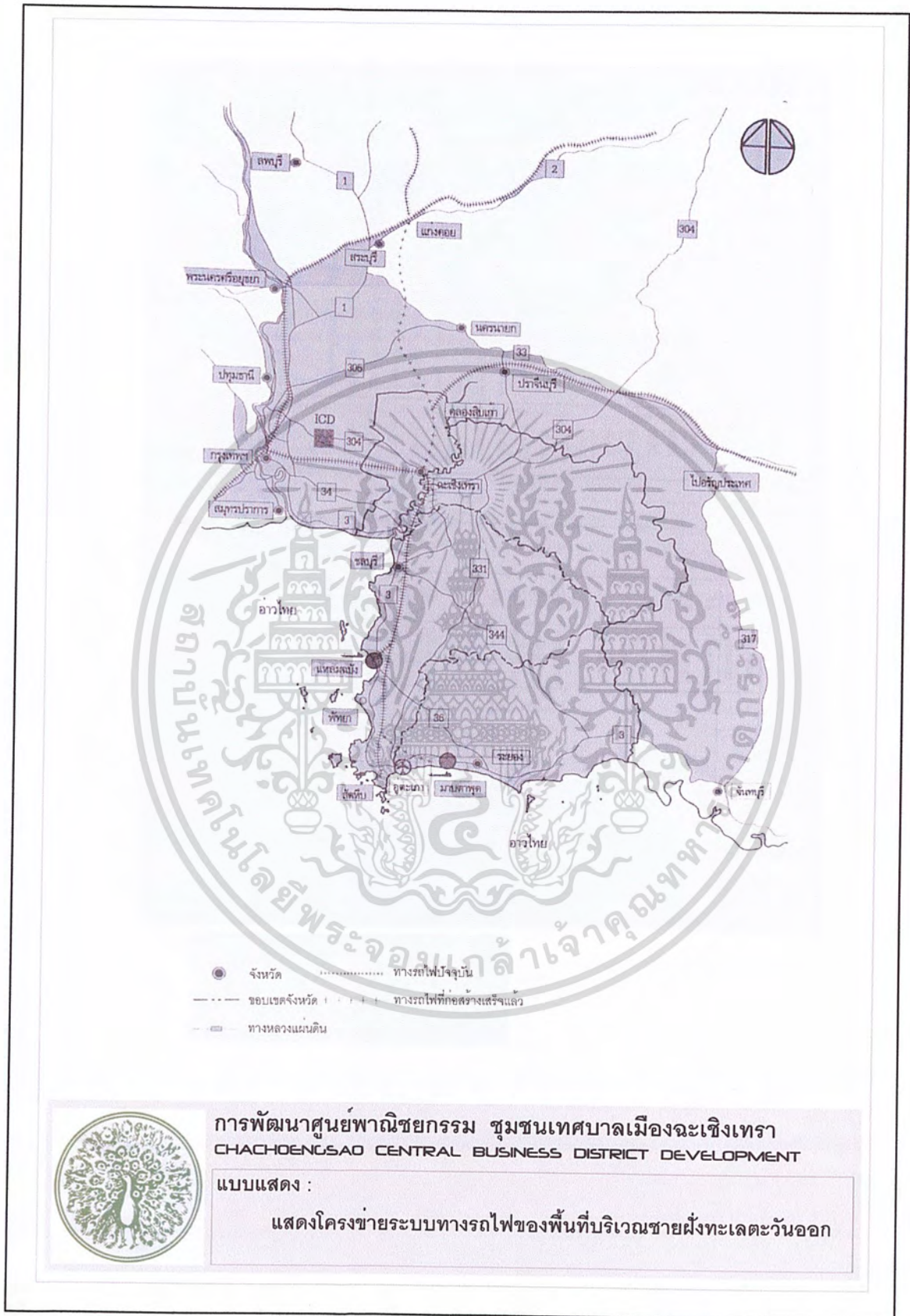
แผนที่ 2.3 แสดงลุ่มน้ำประธานของพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 2.4 แสดงแผนที่การคมนาคมและการขนส่งภาคตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 2.5 แสดงโครงข่ายระบบทางรถไฟของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก

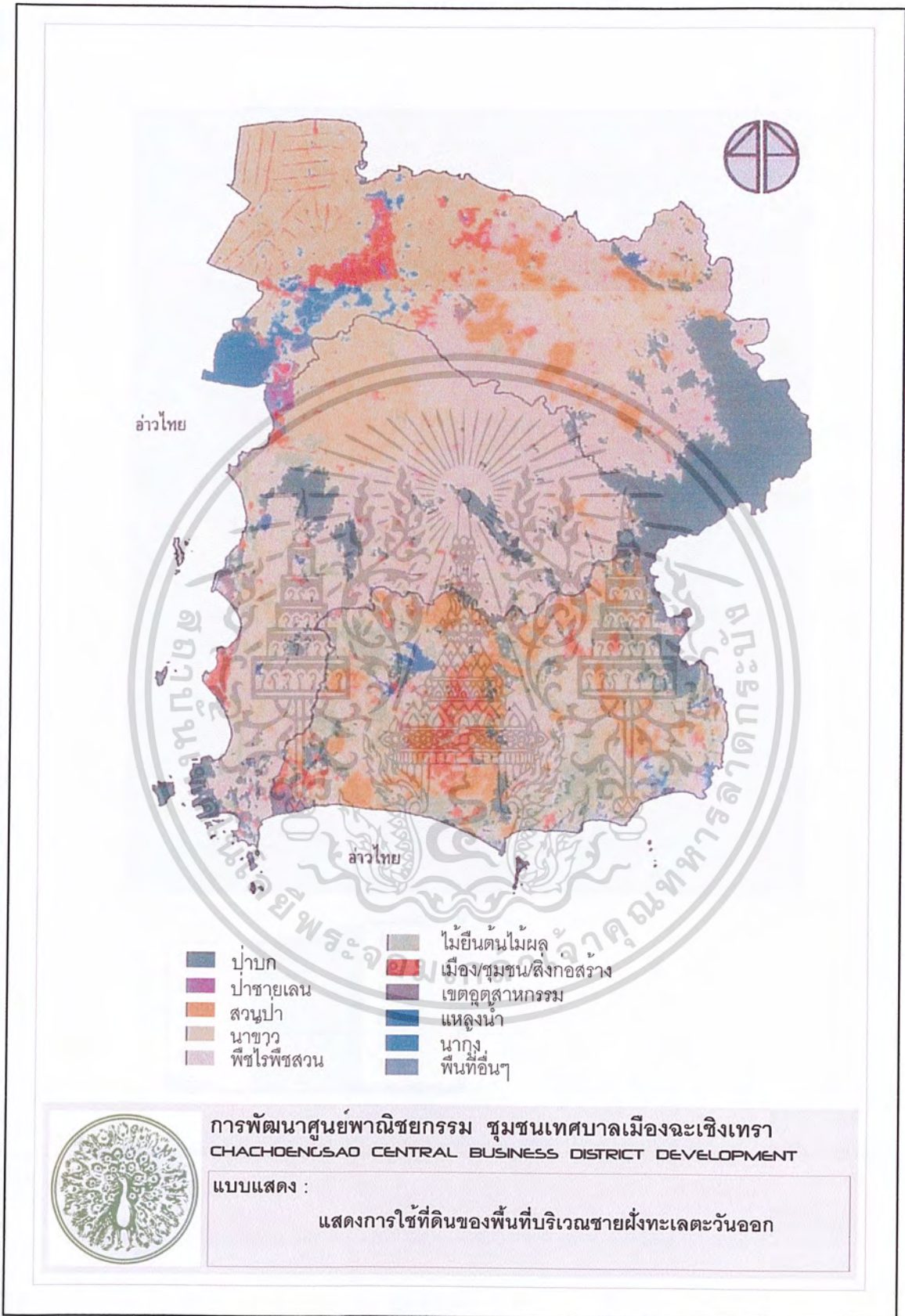
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2.5 การใช้ที่ดิน

ตารางที่ 2.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก¹

ลำดับที่	ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่(ตร.ม.)
1	การใช้ที่ดินประเภทป่าบก	1,353.46
2	การใช้ที่ดินประเภทชายเลน	29.82
3	การใช้ที่ดินประเภทสวนป่า	917.06
4	การใช้ที่ดินประเภทนาข้าว	1,726.30
5	การใช้ที่ดินประเภทพืชไร่และพืชสวน	4,697.68
6	การใช้ที่ดินประเภทไม้ผลและไม้ยืนต้น	2,843.29
7	การใช้ที่ดินประเภทชุมชนและเมือง	715.37
8	การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม/คลังสินค้า/ท่าเรือ	190.50
9	การใช้ที่ดินประเภทแหล่งน้ำผิวดิน	110.27
10	การใช้ที่ดินประเภทเพาะเลี้ยงกุ้งทะเลและสัตว์น้ำชายฝั่ง	584.07
11	การใช้ที่ดินประเภทที่โล่ง/ที่รกร้างเปล่า	98.18
	รวม	13,266.000

¹ ที่มา : สำนักผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน พ.ศ.2543
 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 2.6 แสดงการใช้ที่ดินของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก

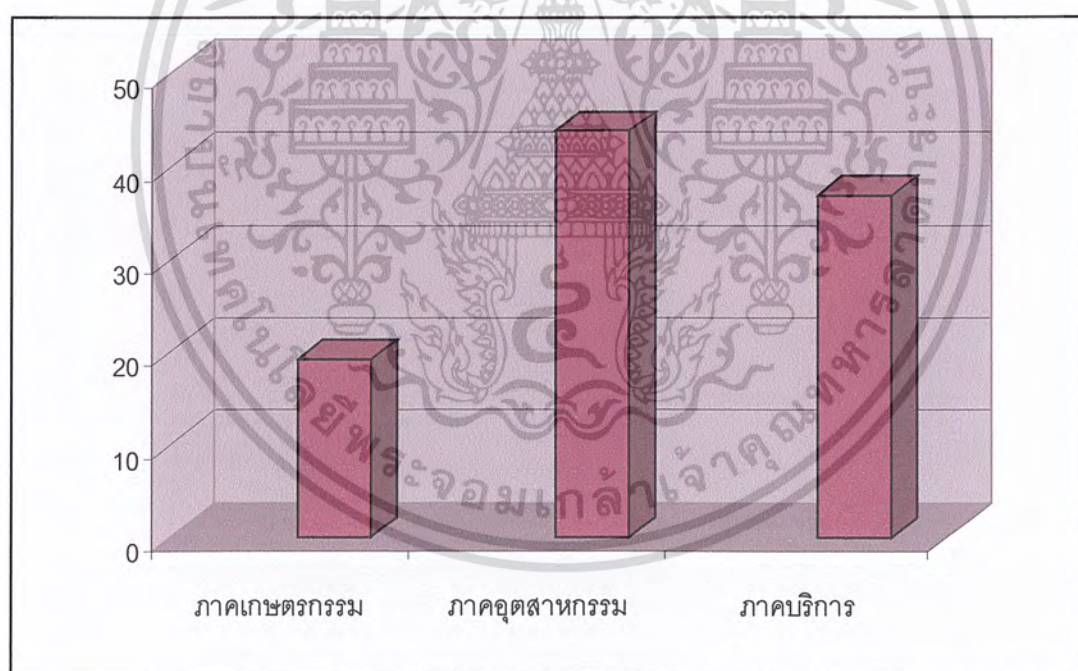
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.3 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ

2.1.3.1 การเติบโตทางเศรษฐกิจ

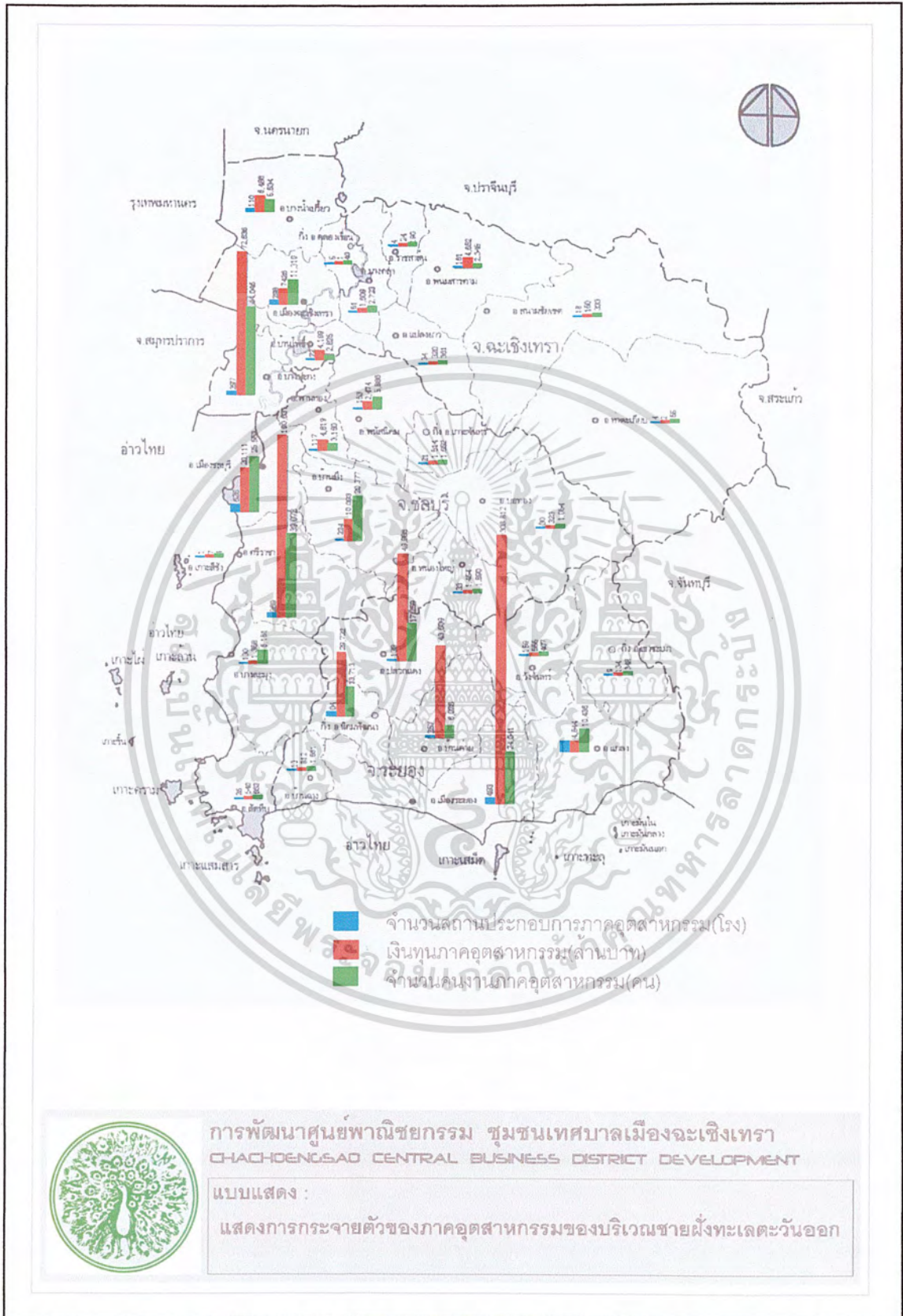
ในภาคนี้เศรษฐกิจกำลังก้าวหน้าไปอย่างมาก เพราะได้มีการสร้างท่าเรือน้ำลึกขึ้นที่แหลมฉบังซึ่งขณะนี้ก็มีโรงงานกลั่นน้ำมันขนาดใหญ่อยู่แล้ว พร้อมกับนั้นยังมีนิคมอุตสาหกรรมสำหรับผลิตสินค้าออกยังต่างประเทศและที่บริเวณมาบตาพุด จังหวัดระยอง ได้เน้นด้านอุตสาหกรรมปิโตรเคมี โดยการนำเอาก๊าซธรรมชาติที่พบในอ่าวไทยมาแปรสภาพเป็นสารที่ใช้ในการทำพลาสติก ทำวัสดุพีวีซี ซึ่งใช้ในกิจการย่นึงทะเลด้านนี้มีสถานที่ท่องเที่ยวและหาดทรายชายฝั่งซึ่งอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครมาก จึงเป็นแหล่งที่ผู้คนทั้งชาวต่างประเทศโดยเฉพาะพหุยาเป็น ที่รู้จักกันทั่วโลก การที่มีการขยายตัวทางด้านการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมกันมากในภูมิภาคจึงได้มีการสร้างที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเป็นหลังๆและอาคารชุดเป็นจำนวนมาก

2.1.3.2 โครงสร้างการผลิต



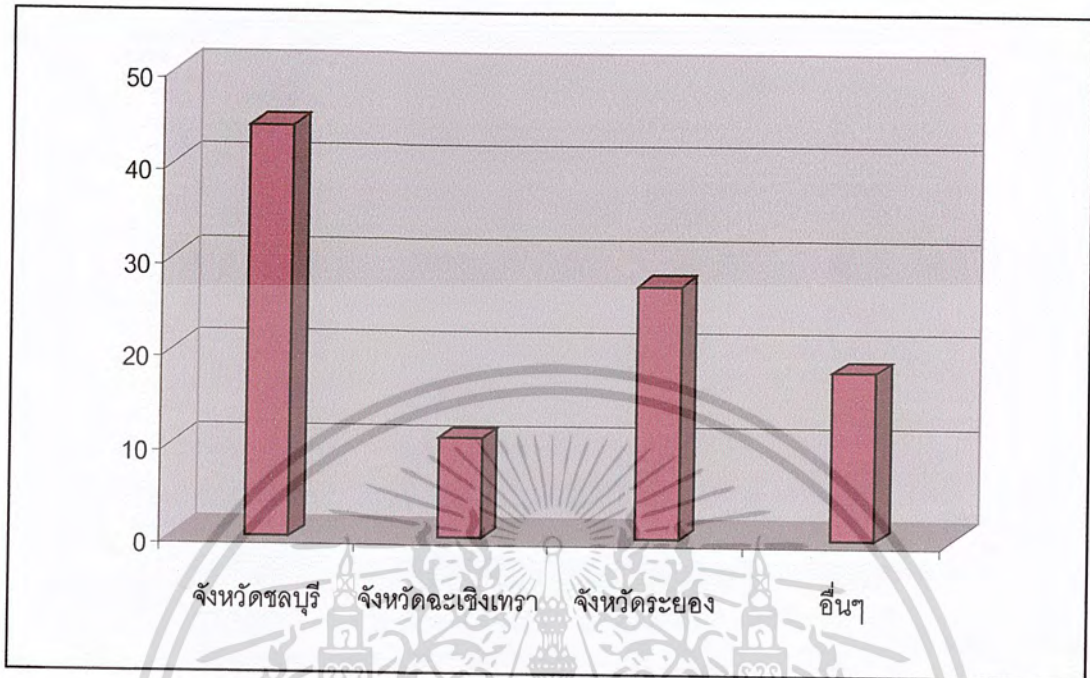
แผนภูมิ 2.1 แสดงโครงสร้างทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออก ปีพ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 2.7 แสดงการกระจายตัวของภาคอุตสาหกรรมภาคตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนภูมิ 2.2 แสดงเปรียบเทียบมูลค่าผลผลิตภัณฑ์รวมภาคตะวันออก ปีพ.ศ. 2545

2.1.3.3 รายได้ต่อบุคคล

อาชีพในภาคนี้ส่วนใหญ่เป็นพืชสวนพืชไร่ การประมง มีการทำงานเป็นส่วนน้อย พืชสวนที่สำคัญได้แก่ เงาะ สวนพืชไร่ มี อ้อย มันสำปะหลัง และสับปะรด การประมงทำกันตามชายฝั่งโดยทั่วไปและมีการเลี้ยงกุ้งกันในจังหวัดสวนการทำนา ทำกันในจังหวัดฉะเชิงเทราและปราจีนบุรีบ้าง นอกจากอาชีพดังกล่าว ในจังหวัดจันทบุรีและตราด ในปัจจุบันแม้ว่าจำนวนพลอยดิบจะลดลงไปมาก แต่จังหวัดจันทบุรียังเป็นศูนย์กลางของการเจียรไนพลอยที่สำคัญโดยการนำเอาพลอยต่างประเทศมาเจียรไน

2.1.4 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชายฝั่งโดยทั่วไปและมีการเลี้ยงกุ้งกันในจังหวัดส่วนการทำนา ทำกันในจังหวัดฉะเชิงเทราและปราจีนบุรีบ้าง นอกจากอาชีพดังกล่าว ในจังหวัดจันทบุรีและตราด ในปัจจุบันแม้ว่าจำนวนพลอยดิบจะลดลงไปมาก แต่จังหวัดจันทบุรียังเป็นศูนย์กลางของการเจียระไนพลอยที่สำคัญโดยการนำเอาพลอยต่างประเทศมาเจียระไน

2.1.4 การศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านสังคม

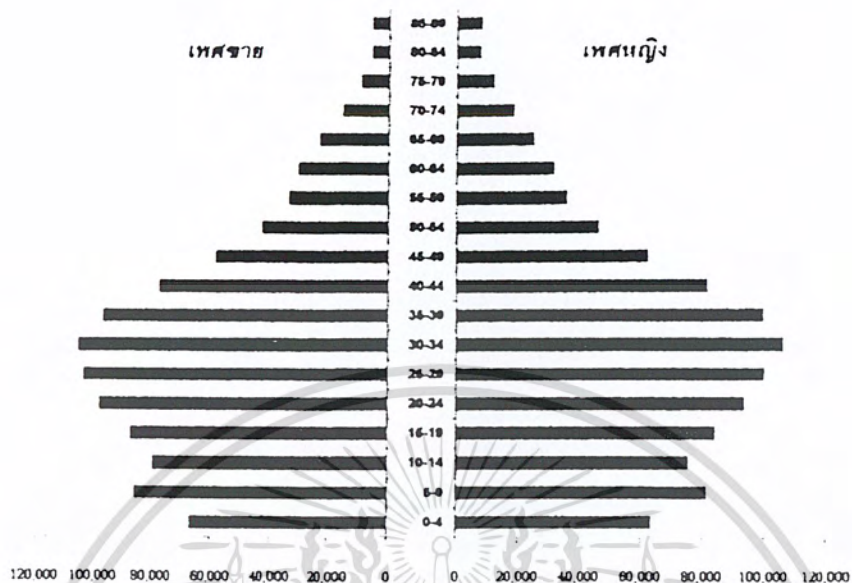
2.1.4.1 ประชากรและการกระจายตัวของประชากร¹

ตารางที่ 2.4 แสดงภาพรวมของประชากรของภาคตะวันออก ในช่วงปี พ.ศ. 2541 - พ.ศ. 2545

ภาคตะวันออก	36,501	3,922,078	107.45	4,141,046	113.45
จันทบุรี	6,337	471,813	74.44	490,039	77.32
ฉะเชิงเทรา	5,351	609,241	113.86	637,665	119.17
ชลบุรี	4,363	982,975	225.30	1,059,756	242.90
ตราด	2,819	208,627	74.01	224,056	76.48
นครนายก	2,122	237,145	11.76	243,235	114.63
ปราจีนบุรี	4,762	426,639	89.58	441,162	92.64
ระยอง	3,552	477,895	134.54	513,984	144.70
สระแก้ว	7,195	507,743	70.57	531,149	73.82

¹ ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนภูมิ 2.3 แสดงโครงสร้างประชากรพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออก

2.1.4.2 การปกครองและระบบชุมชน

พื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออก มีชุมชนเมืองทั้งสิ้น 65 ชุมชนเมือง จำแนกออกเป็นชุมชนเมืองระดับเทศบาลนคร 1 ชุมชนเมือง ระดับเทศบาลเมืองรวม 4 ชุมชนเมือง ระดับเทศบาลตำบลรวม 59 ชุมชนเมือง และเขตปกครองพิเศษ เมืองพัทยา 1 ชุมชนเมือง มีพื้นที่ชุมชนเมืองรวมทั้งสิ้น 1,160.379 ตารางกิโลเมตร มีประชากรในเขตเมือง 895,701 คน และความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองเฉลี่ย 771.90 คนต่อตารางกิโลเมตร

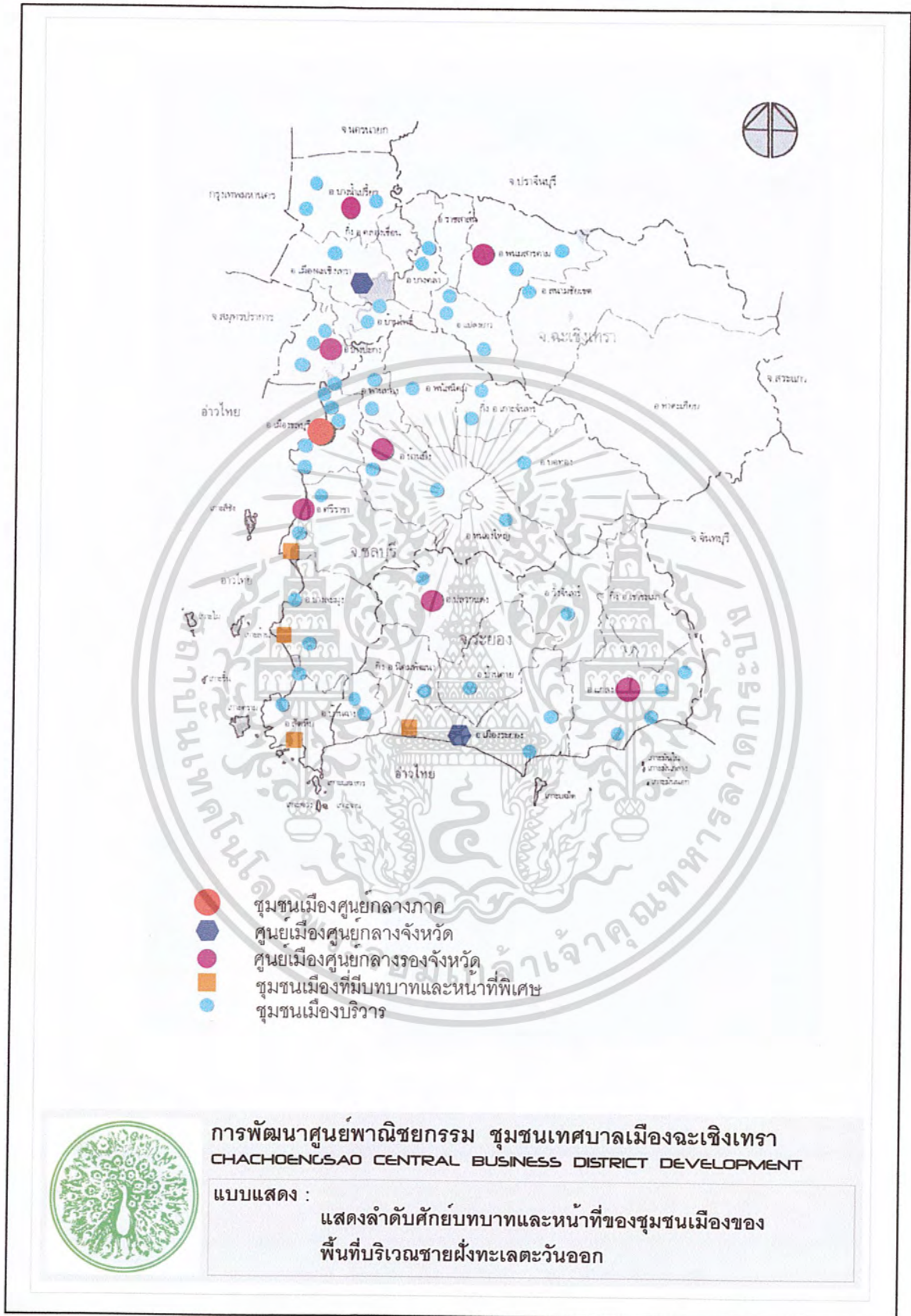
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.4.3 ระบบชุมชนในภาค

ศักยภาพในการพัฒนาของชุมชนเมืองของพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก
 เทศบาลเมืองชลบุรี เป็นชุมชนที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นเมืองหลักของภาค เป็นจุดเปลี่ยน
 ผ่านจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไปสู่ภาคตะวันออก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 2.9 แสดงลำดับศักยภาพบทบาทและหน้าที่ของชุมชนเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

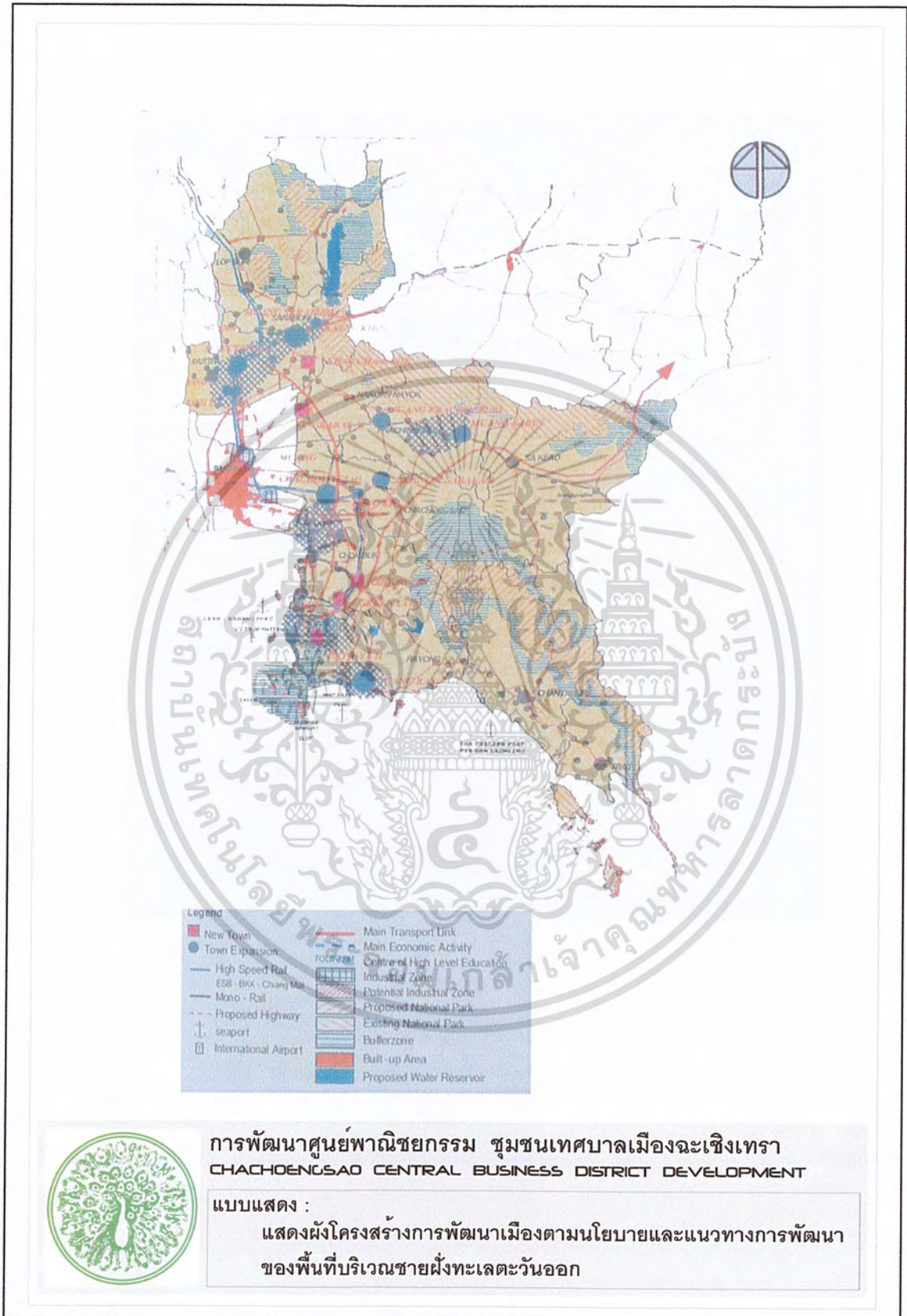
2.2 การศึกษาในระดับจังหวัด

2.2.1 ด้านนโยบาย

แผนพัฒนาและบทบาทของจังหวัดฉะเชิงเทรา

ในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545 – 2549) ทางจังหวัดฉะเชิงเทราจึงได้ดำเนินการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัด 5 ปี (พ.ศ. 2545-2549) จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545 – 2549) โดยมีเป้าหมายหลักในการพัฒนาเมือง จึงกำหนดให้จังหวัดฉะเชิงเทรา มีบทบาทที่สำคัญเป็นเมืองรองของภาคตะวันออกและเป็นเมืองหน้าด่าน ทางภาคตะวันออกที่เชื่อมกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นศูนย์กลางทางการค้าและการบริการทางสังคม ศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิตที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร ศูนย์กลางคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ อีกทั้งยังเป็นชุมทางการขนส่งและขนถ่ายสินค้า ทั้งทางรถไฟ ทางรถยนต์และการขนส่งสินค้าทางการเกษตรทางน้ำ ซึ่งบทบาทต่างๆ เหล่านี้มีความสำคัญต่อภาวะทางเศรษฐกิจ และความเจริญเติบโตของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเป็นอย่างมาก

นโยบายเหล่านี้ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะการขยายตัวด้านพาณิชยกรรมในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราให้มีความก้าวหน้า มีการเชื่อมโยงไปสู่การส่งออกกลายเป็นการค้าในประเทศ และระหว่างประเทศที่มีขอบข่ายดำเนินกว้างมากขึ้น โดยทางหน่วยงานสำนักผังเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา จึงได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชยกรรมจึงได้จัดทำแผนพัฒนา เพื่อพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม ในส่วนของที่ดินที่ทางหน่วยงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา รับผิดชอบและมีกรรมสิทธิ์ครอบครองอยู่



แผนที่ 2.10 แสดงผังโครงสร้างการพัฒนาเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2 สภาพโดยทั่วไปทางด้านกายภาพ

2.2.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน

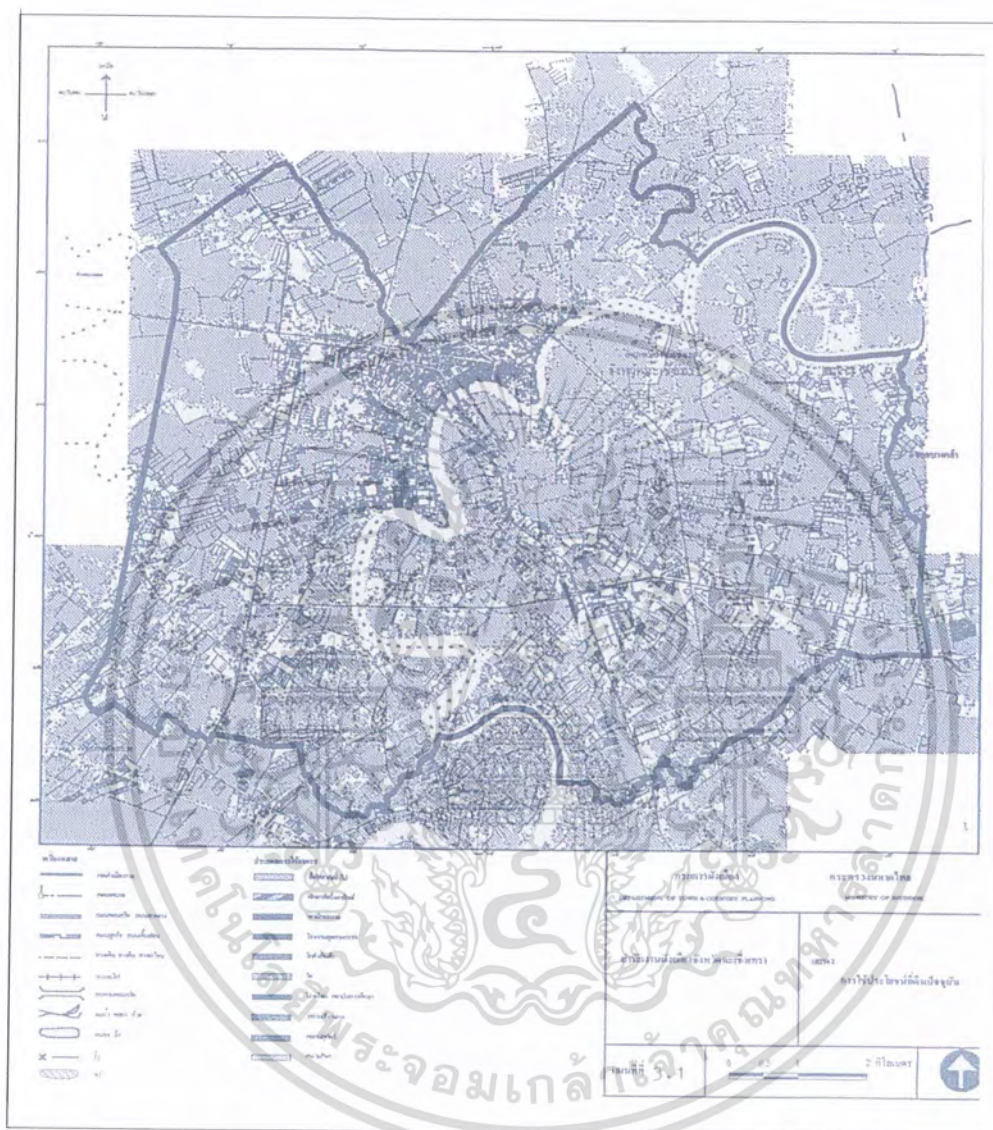
การจำแนกสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดฉะเชิงเทราดำเนินการ จำแนกตามวิธีการของกรมพัฒนาที่ดิน ซึ่งแบ่งที่ดินหลักไว้เป็นพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 2.5 การใช้ที่ดินปัจจุบันในเขตผังเมืองรวมฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา¹

ประเภทการใช้ที่ดิน	ในเขตผังเมืองรวม (ไร่)	ร้อยละ
ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย(เขตสีเหลืองเส้นทแยงขาว)	115	0.21
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(เขตสีเหลือง)	11,550	20.89
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง(เขตสีส้ม)	3,000	5.43
ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก(เขตสีแดง)	590	1.07
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ(เขตสีม่วงอ่อน)	215	0.39
ที่ดินประเภทชนบท/เกษตรกรรม(เขตสีเขียว)	33,479	60.50
ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(เขตสีเขียวเส้นทแยงน้ำตาล)	858	2.00
ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ(เขตสีเขียวอ่อน)	205	0.37
ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา(เขตสีเขียวมะกอก)	390	0.71
ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย(เขตสีน้ำตาลอ่อน)	20	0.04
ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา(เขตสีเทา)	460	0.89
ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ (เขตสีน้ำเงิน)	300	0.54
ถนน	1,640	2.97
แม่น้ำ ลำคลอง	3,476	6.29
รวมทั้งหมด	55,298	100.0

¹ ที่มา : สำนักผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :

การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน พ.ศ.2545

แผนที่ 2.11 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน พ.ศ. 2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2.2 ที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดฉะเชิงเทรา ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของประเทศ ประมาณเส้นรุ้งที่ 13 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 100 องศาตะวันออก มีเนื้อที่ประมาณ 5351 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 3,344,375 ไร่ อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ทางทิศตะวันออก ประมาณ 75 กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304(ถนนสุวินทวงศ์) ประมาณ 100กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 และประมาณ 90 กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 แยกเข้าหมายเลข 314 หรือประมาณ 60 กิโลเมตร โดยทางรถไฟสายตะวันออก มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	จังหวัดปราจีนบุรี และจังหวัดนครนายก
ทิศใต้	ติดต่อกับ	จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง อ่าวไทย และจังหวัดจันทบุรี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	จังหวัดสระแก้ว และจังหวัดปราจีนบุรี
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดปทุมธานี และกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2.3 ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพภูมิศาสตร์ของจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นที่ราบลุ่มมีที่ดอนเป็นบางส่วน โดยเฉพาะในเขตอำเภอสนามชัยเขต และอำเภอท่าตะเกียบ ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นลอน ประกอบด้วยภูเขาเตี้ยๆ หลายลูก ป่าไม้ปลูกขึ้นปกคลุมทั่ว เต็มไปด้วยสัตว์ป่านานาชนิด ไม่มีค่าอุดมสมบูรณ์ (ปัจจุบันป่าไม้ถูกทำลายเกือบหมดแล้ว) บางส่วนของพื้นที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลถึง 20 เมตร แต่บางส่วนอยู่ต่ำกว่าระดับน้ำทะเล

ลักษณะดินในจังหวัดฉะเชิงเทรา มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำนา ในพื้นที่บริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของจังหวัด สำหรับบริเวณสองฝั่งแม่น้ำบางปะกงในอำเภอฉะเชิงเทรา และอำเภอบางคล้า เหมาะแก่การปลูกผลไม้และไม้ยืนต้น ส่วนพื้นที่ตอนกลางและบางส่วนของด้านตะวันออกของจังหวัดเหมาะแก่การปลูกพืชไร่สำหรับพื้นที่ด้านตะวันออกของจังหวัด เป็นดินภูเขาไม่เหมาะสมในการทำเกษตรกรรม และเป็นพื้นที่ป่าไม้เป็นส่วนใหญ่

2.2.2.4 ลักษณะภูมิอากาศ

ลักษณะทั่วไปของภูมิอากาศของจังหวัดฉะเชิงเทราเป็นแบบสะวันนา คือ มีอากาศค่อนข้างร้อนไม่หนาวจัด มีความแตกต่างของอุณหภูมิ ระหว่าง 12.3 – 35 องศาเซลเซียส ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,472.80 มิลลิเมตรต่อปี ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 114.4 มิลลิเมตรต่อเดือน ปริมาณน้ำฝนของจังหวัดฉะเชิงเทรา ระหว่างปี 2541 – 2545 จะอยู่ในช่วง 1,157.70 มิลลิเมตร ถึง 1,436.70 มิลลิเมตร โดยเฉลี่ย 1,284.06 มิลลิเมตร ปริมาณฝนตกมากที่สุดในปี 2541 วัดได้ถึง 1,436.70 มิลลิเมตร จำนวนวันฝนตก 126 วัน และปริมาณฝนตกน้อยที่สุดในปี 2540 วัดได้ 1,157.70 มิลลิเมตร จำนวนวันฝนตก 94 วัน

ตารางที่ 2.6 ตารางแสดงปริมาณน้ำฝนและจำนวนวันฝนตกปี 2541 – 2545¹

2541	1,436.70	126
2542	1,181.70	130
2543	1,157.70	94
2544	1,276.50	122
2545	1,367.70	132

¹ ที่มา : สถาบันอุตุวิทยาชะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในช่วงระหว่างปี 2541 ถึง 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีอุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปีมีค่าอยู่ในช่วง 27.5 องศาเซลเซียส อุณหภูมิจะอยู่ต่ำสุดในช่วง 22.60 – 24.80 องศาเซลเซียส โดยอุณหภูมิต่ำสุดที่วัดได้ 22.6 องศาเซลเซียส เมื่อปี 2542 และอุณหภูมิสูงสุดในช่วง 29.80 – 33.90 องศาเซลเซียส โดยอุณหภูมิสูงสุดวัดได้ 33.90 องศาเซลเซียส เมื่อปี 2541

ตารางที่ 2.7 ตารางแสดงอุณหภูมิเฉลี่ยปี 2541 - 2545¹

ปี พ.ศ.	อุณหภูมิสูงสุด	อุณหภูมิต่ำสุด	อุณหภูมิเฉลี่ย
2541	30.60	24.10	27.80
2542	29.80	24.10	27.50
2543	30.80	24.80	28.30
2544	33.90	23.50	28.70
2545	32.40	22.60	27.50

2.2.2.5 ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

- ทรัพยากรป่าไม้

ในปี 2528 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีเนื้อที่ป่าไม้ 845,000 ไร่ หรือประมาณ 25.27 % ของเนื้อที่ทั้งหมดของจังหวัด เนื้อที่ป่าบุกรุกทำลายไป จนเหลือ 724,375 ไร่ ในปี 2541 หรือประมาณ 21.66 % ของเนื้อที่ทั้งหมด

มีป่าสงวนแห่งชาติ 1 แห่ง คือป่าแควระบมและป่าสียัด มีสวนรุกขชาติ 1 แห่ง คือสวนรุกขชาติสมเด็จพระปิ่นเกล้า (ศูนย์พัฒนาเขาหินซ้อน) มีเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า 1 แห่ง คือ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าเขาอ่างฤๅไน

¹ที่มา : สถานีอุตุนิยมวิทยาฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.8 ตารางจำนวนพื้นที่ป่า จังหวัดฉะเชิงเทรา ปี 2533 – 2545¹

ปี พ.ศ.	พื้นที่ป่า	ร้อยละ	หมายเหตุ
2533	845,000	25.27	พื้นที่ จังหวัด 3.344 ล้านไร่
2535	791,000	23.65	
2537	773,000	23.12	
2539	749,000	22.40	
2541	747,000	22.34	
2543	745,625	22.30	
2545	724,375	21.66	

- ทรัพยากรแร่ธาตุ

ในปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีเหมืองแร่ที่มีสัมปทานจำนวนทั้งสิ้น 8 แห่ง และเปิดทำการในปี 2545 จำนวน 3 แห่ง จำนวนคนงานทั้งสิ้น 37 คน แร่ธาตุที่สำคัญคือ แกรนิต

- ทรัพยากรป่าชายเลน

พื้นที่ป่าชายเลนของจังหวัดฉะเชิงเทรา อยู่ในเขตอำเภอเมืองบางปะกง และอำเภอบ้านโพธิ์โดยกระจายตัวอยู่ตามแนวชายฝั่งทั้งสองข้างของแม่น้ำบางปะกง จากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ป่าชายเลนของจังหวัด ในปี พ.ศ. 2518 2522 2529 2534 และ 2536 แสดงพื้นที่ป่าชายเลนของจังหวัดมีจำนวน 18,750 14,375 4,375 2,500 และ 3,272 ไร่ ตามลำดับ

- สิ่งแวดล้อม

1) มลพิษทางน้ำ

ปัจจุบันแหล่งน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภคของจังหวัดมีคุณภาพต่ำ โดยเฉพาะคุณภาพน้ำในแม่น้ำบางปะกง อยู่ในประเภทที่ 4 หรือ 5 ซึ่งในประเภทที่ 5 จะไม่สามารถใช้ในการอุปโภคบริโภคและทำประปาได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการที่จังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นที่ตั้งเขื่อนทดน้ำบางปะกง ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและจะต้องมีการเปิดใช้งานเขื่อนทดน้ำบางปะกง ได้เกิดผลกระทบต่อ

¹ ที่มา : หนังสือสถิติกรมป่าไม้ของประเทศไทย ปี 2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แรงหลายประการเช่น เกิดความแตกต่างของระดับน้ำที่ขึ้นลง จากระดับที่เคยเป็น การเกิดปรากฏการณ์น้ำเปลี่ยนสี (แพลงก์ตอน) เกิดการเน่าเสียของน้ำในแม่น้ำบางปะกง เกิดฝักตบชวา กระจุกตัวหนาแน่นบริเวณเหนือเขื่อน เป็นต้น

ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำแม่น้ำบางปะกง ตั้งแต่ปี 2539 – 2544 พบว่า สถานการณ์คุณภาพน้ำในปัจจุบันดีขึ้น แต่บางสถานียังพบว่ามีความต่ำกว่ามาตรฐาน คุณภาพน้ำในแม่น้ำบางปะกงในปี 2539 พบว่าตลอดสายมีคุณภาพอยู่ในประเภทที่ 5 โดยตรวจพบสารพิษโลหะหนักจำพวกสารตะกั่วเกินมาตรฐาน หลังจากนั้นคุณภาพน้ำในปี 2542 – 2544 ทุกสถานี อยู่ในประเภทที่ 4 คือสามารถใช้อุปโภคบริโภคได้โดยผ่านการปรับปรุงคุณภาพน้ำเป็นพิเศษ และผ่านการฆ่าเชื้อโรคตามปกติ

2) มลพิษจากมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

จากโครงการศึกษาเพื่อจัดทำแผนปฏิบัติการ และจัดลำดับความสำคัญการลงทุน เพื่อแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมจังหวัดฉะเชิงเทรา แสดงปริมาณมูลฝอยจากแหล่งชุมชนและพาณิชยกรรม ในเขตเทศบาล โดยจัดลำดับพื้นที่ที่มีปริมาณมูลฝอยกิโลกรัมต่อวัน ปริมาณสูงสุดคือ เขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีปริมาณ 68 ตัน/วัน เทศบาลบางคล้า มีปริมาณ 7.1 ตัน/วัน

2.2.2.6 สาธารณูปโภคพื้นฐานของจังหวัด

- การไฟฟ้า

ในปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรามีจำนวนสำนักงานไฟฟ้าทั้งหมด 15 แห่ง กระจายอยู่ในทุกอำเภอและกิ่งอำเภอ กระแสไฟฟ้าที่ใช้ทั้งสิ้น 126,627,618 หน่วย และมีจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าทั้งสิ้น 132,021 ราย เพิ่มขึ้นจากปี 2544 จำนวน 5,979

- การประปา

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีจำนวนหมู่บ้านที่มีน้ำประปาใช้ 115 หมู่บ้าน ไม่มีน้ำประปาใช้ 597 หมู่บ้านคิดเป็นร้อยละ 16.2, 83.8 ของหมู่บ้านทั้งหมด

ประปาในเขตเมืองปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรามีจำนวนที่ทำการประปา 4 แห่ง ซึ่งจำหน่ายน้ำในเขตเทศบาล 13 เขต อบต. 4 แห่ง จำนวนประชากร 119,570 คน มีผู้ใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 30,734 ราย เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 1,283 ราย ปริมาณน้ำผลิต 15,374,135 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำจำหน่าย 10,544,773 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำเสียร้อยละ 31.41

ปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรามีประชากรในเขตเมือง (เทศบาล) 127,794 คน และในเขตชนบท 509,871 คน ความต้องการน้ำกินน้ำใช้ในเขตเมืองและชนบทประมาณ 261,197,770 ลิตร และ 25,493,550 ลิตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การสื่อสาร

ในปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีสำนักงานบริการ 5 แห่ง 25 ชุมสาย จำนวน เลขหมาย เป็นเลขหมายที่มีผู้เช่า 23,380 เลขหมาย ในจำนวนนี้ บ้านเป็นประเภทของผู้เช่าที่เช่าหมายเลขมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ธุรกิจ สาธารณะ ราชการ ท.ศ.ท. และอื่นๆ และจำนวน หมายเลขที่มีผู้เช่าต่อประชากรพันคน คิดเป็นอัตราส่วน 28.26

นอกจากนี้ยังมีชุมสายของบริษัทร่วมกิจการงาน (TT&T) 22 ชุมสาย จำนวน 35,794 เลขหมาย เปิดให้บริการจำนวน 25,011 เลขหมาย เป็นเลขหมายของผู้ใช้บริการประเภทบ้าน 21,466 เลขหมาย ธุรกิจ 3,089 เลขหมาย ราชการ 333 หมายเลข สาธารณะ และอื่นๆ 123 เลขหมาย

- การคมนาคมขนส่ง

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกทั้งทางรถยนต์ รถไฟ และทางน้ำ ทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างจังหวัดฉะเชิงเทรากับกรุงเทพมหานคร จังหวัดฉะเชิงเทรา กับภาคตะวันออก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นไปโดยสะดวก

ฉะเชิงเทราห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 80 กิโลเมตร สามารถเดินทางจาก กรุงเทพฯ ได้ทั้งรถยนต์ รถโดยสารและรถไฟ รายละเอียดการเดินทางมีดังนี้

1. ทางรถยนต์

1) รถยนต์ส่วนบุคคล

เป็นการคมนาคมขนส่งที่สำคัญและมีบทบาทมากที่สุดของจังหวัด ถนนที่สำคัญ

คือ

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 เป็นทางหลวงที่เชื่อมกรุงเทพฯ มหานครกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านจังหวัดฉะเชิงเทราที่อำเภอ บางน้ำเปรี้ยว อำเภอเมือง อำเภอบางคล้า และอำเภอนวมสารคาม เป็นเส้นทางที่สำคัญที่สุดของจังหวัดฉะเชิงเทรา

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนบางนา-ตราด) เริ่มจากสี่แยก บางนาถึงอำเภอบางปะกง บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เป็นถนนสายหลักเชื่อมกรุงเทพฯ มหานครกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315 จากอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนถึงอำเภอเมืองชลบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 314 แยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา ผ่านอำเภอบ้านโพธิ์ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 319 แยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ที่อำเภอพนมสารคาม ไปจังหวัดปราจีนบุรี

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ผ่านอำเภอแปลงยาว ไปอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

2) รถโดยสารประจำทาง

มีบริการรถโดยสารออกจาก 2 สถานี ได้แก่

- สถานีขนส่งสายเหนือ ถ.กำแพงเพชร 2 รถธรรมดา ออกทุก 20 นาที ตั้งแต่เวลา 05.00-19.00 น. รถปรับอากาศออกทุก 30 นาที ตั้งแต่เวลา 06.00-21.00 น.

- สถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย) รถธรรมดา ออกทุก 30 นาที ตั้งแต่เวลา 05.40-19.00 น. รถปรับอากาศออกทุก 40 นาที ตั้งแต่เวลา 06.30-21.00 น.

2. ทางรถไฟ

จังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นศูนย์กลางทางด้านคมนาคมขนส่งทางรถไฟทางสายตะวันออก เป็นจุดผ่านของรถไฟในเส้นทางรถไฟในเส้นทางกรุงเทพมหานคร-อรัญประเทศ, กรุงเทพมหานคร-บึงพระบูรณ์, กรุงเทพมหานคร-ปราจีนบุรี และกรุงเทพมหานคร-สัตหีบ ซึ่งเป็นการสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก และเป็นการเชื่อมกรุงเทพมหานคร มีบริการรถไฟออกจากสถานีหัวลำโพง กรุงเทพฯ ไปฉะเชิงเทราทุกวัน ตั้งแต่เวลา 06.00-15.25 น. วันละ 9 เที่ยว

3. ทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำ ใช้เส้นทางแม่น้ำบางปะกงที่อำเภอบางปะกงขนส่งสินค้าไปทางท่าเรือเกาะสีชัง ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี สำหรับการคมนาคมในชุมชนจะใช้คลองสำคัญต่างๆ เช่น คลองแสนแสบ คลองประเวศบุรีรมย์ คลองหลวงแพ่ง ฯลฯ แต่ในปัจจุบันการคมนาคมทางน้ำของจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้ลดความสำคัญลงเนื่องจากการคมนาคมทางรถยนต์ มีความสะดวกและเร็วกว่า

สำหรับเส้นทางคมนาคมทางน้ำที่ใช้ประโยชน์ติดต่อระหว่าง จังหวัดฉะเชิงเทรา กับกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการ จะอาศัยคลองสำคัญ เช่น คลองสำโรง คลองท่าไข่ คลองบางขนาก และคลองประเวศบุรีรมย์ เป็นต้น และการคมนาคมขนส่งทางน้ำภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในจังหวัด การเดินทางหรือการติดต่อธุรกิจ ก็จะใช้ทางเรือข้ามฝั่งไปมาหาสู่กันตามแม่น้ำบางปะกง และคลองที่สำคัญข้างต้น

2.2.3 สภาพทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นฐานทางด้านเกษตรกรรม เป็นแหล่งผลิตอาหารเพื่อเลี้ยงประชากรในภูมิภาคและกรุงเทพมหานครประชาชนร้อยละ 70 ประกอบอาชีพทางด้านเกษตรกรรม ที่สร้างรายได้ให้แก่ เกษตรกรในจังหวัด คิดเป็นมูลค่าประมาณ 25,000 ล้านบาทต่อปี ผลผลิตที่สร้างชื่อเสียงให้กับจังหวัดฉะเชิงเทรา

2.2.3.1 การเกษตรกรรม

- พืชเศรษฐกิจที่สำคัญ ได้แก่ ข้าว มันสำปะหลัง อ้อยโรงงาน มะพร้าว มะม่วงและหมาก เป็นต้น
- การปศุสัตว์ ได้แก่ ไก่ไข่และสุกร ซึ่งเป็นแหล่งผลิตมากที่สุดของประเทศ ไก่เนื้อ เป็ด และโคเนื้อ
- การประมง มีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ได้แก่ กุ้งกุลาดำ ปลาน้ำจืด ปลาน้ำกร่อย และกิจการประมงทะเล

2.2.3.2 การอุตสาหกรรม

นับว่ามีศักยภาพค่อนข้างสูง โดยมีการเคลื่อนย้ายกิจการจากกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียงมาลงทุนตั้งโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 1,012 โรงงาน ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องทางการเกษตร ไฟฟ้า ประกอบรถยนต์ ในท้องที่อำเภอบางปะกง อำเภอมือฉะเชิงเทรา อำเภอพนมสารคาม อำเภอบ้านโพธิ์ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว และอำเภอแปลงยาว มีนิคมอุตสาหกรรม 2 แห่ง

ประเภทอุตสาหกรรมที่สำคัญๆ ได้แก่ อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ผลิตชิ้นส่วนและประกอบรถยนต์ ผลิตภัณฑ์พลาสติก เพอร์นิเจอร์และผลิตภัณฑ์จากไม้ อุตสาหกรรมเหล็กและโครงสร้าง ผลิตภัณฑ์คอนกรีต อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ อุตสาหกรรมอาหารและการแปรรูป อุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม เป็นต้น

ในเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา มีโรงงานอุตสาหกรรมหลายประเภท ตั้งโรงงานกระจายตัวอยู่ตามอำเภอต่างๆ อำเภอที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่หนาแน่นมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมือง และอำเภอบางปะกง การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม มีแนวโน้มว่านักลงทุนยังให้ความสนใจที่จะลงทุนตั้งโรงงานในเขตอำเภอบางปะกง และอำเภอเมือง มากกว่าพื้นที่อื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจากเป็นบริเวณ ที่ใกล้กับแหล่งขนถ่ายสินค้า และวัตถุดิบในการผลิต และการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว

2.2.3.3 การพาณิชย์กรรม

จังหวัดฉะเชิงเทรา ในอดีตเป็นศูนย์กลางทางการค้าและเป็นเมืองหน้าด่าน ทางภาคตะวันออกที่เชื่อมกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นชุมทางการขนส่งและการขนถ่ายสินค้า ทั้งทางรถไฟ ทางรถยนต์ และการขนส่งสินค้าทางอากาศทางน้ำ เพื่อป้อนตลาดกรุงเทพมหานคร ต่อมาได้รับอิทธิพลการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของชุมชนเมือง ประกอบกับทางราชการได้มีโครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก เพื่อสร้างท่าเรือน้ำลึกที่แหลมฉบัง สนามบินนานาชาติที่หนองงูเห่าหรือที่อุตะผากจังหวัดฉะเชิงเทรา มีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งและมีโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว และด้วยมีทรัพยากรการเกษตร และปศุสัตว์อยู่ก่อนแล้ว และทางทรัพยากรบุคคลที่มีคุณภาพที่ได้รับการศึกษาในระดับสูง มีประสบการณ์และความสามารถในการจัดการเป็นอย่างดี และผลต่อการเพิ่มศักยภาพด้านการลงทุนของจังหวัดกระจายสู่สาขาต่างๆ มากขึ้น ส่งผลให้ด้านพาณิชย์กรรมของจังหวัดมีความก้าวหน้า มีการเชื่อมต่องไปสู่การส่งออก กลายเป็นการค้าระหว่างประเทศที่มีขอบข่ายดำเนินกว้างมากขึ้น

สภาพเศรษฐกิจของจังหวัดฉะเชิงเทรา ในปี 2544 พบว่าประชากรของจังหวัดมีรายได้เฉลี่ยต่อหัว เท่ากับ 89,320 บาทต่อปี เป็นอันดับ 3 ของภาคตะวันออก และเป็นอันดับ 12 ของประเทศ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด

สภาพเศรษฐกิจของจังหวัดฉะเชิงเทรา ในปี 2545 ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อหัว เท่ากับ 88,586 บาทต่อปี โดยทั้งจังหวัดมีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเท่ากับ 55,544 ล้านบาท รายได้ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสาขาการอุตสาหกรรมมากที่สุดถึงร้อยละ 45.02 คิดเป็นมูลค่า 25,008 ล้านบาท รองลงมาเป็นสาขาการเกษตร ร้อยละ 14.82 คิดเป็นมูลค่า 8,233 ล้านบาท และสาขาการค้าส่งและค้าปลีกร้อยละ 10.95 คิดเป็นมูลค่า 6,084 ล้านบาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.9 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดฉะเชิงเทรา ตามราคาประจำปี
จำแนกตามสาขาการผลิต ประจำปี 2545¹

สาขาการผลิต	มูลค่า (พันบาท)	อัตราส่วน
อุตสาหกรรม	23,833,336	43.60
เกษตร	7,741,268	14.16
การค้าส่งและปลีก	5,649,662	10.34
ไฟฟ้าและการประปา	2,148,901	3.93
บริการ	3,408,997	6.24
คมนาคมและการขนส่ง	3,472,825	6.35
การธนาคาร ประกันภัย และอสังหาริมทรัพย์	2,316,132	4.24
อื่นๆ	6,092,931	11.15
ผลิตภัณฑ์มวลรวม	54,664,052	100.0

2.2.3.4 การเงินการธนาคารและการคลัง

- การเงิน

ปี 2545

1) เงินฝาก จังหวัดฉะเชิงเทรามียอดเงินฝาก ณ เดือนธันวาคม 2545 รวม 33,402 พันล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.07 ของประเทศ และมีเงินฝากสูงเป็นอันดับที่ 12 ของประเทศ ยอดเงินฝากสูงสุดในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ (35,478 พันล้านบาท)

2) สินเชื่อ จังหวัดฉะเชิงเทรามียอดสินเชื่อ ณ เดือนธันวาคม 2545 รวม 19,360 พันล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.69 ของประเทศ และมียอดสินเชื่อสูงเป็นอันดับที่ 19 ของประเทศ ยอดสินเชื่อสูงสุดอยู่ในช่วงเดือนมกราคม (20,870 พันล้านบาท)

ปี 2541 – 2545

1) เงินฝาก พบว่ามีแนวโน้มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2541 เป็นต้นมา และเริ่มลดลงในปี 2542 ซึ่งมีอัตราการลดลงคิดเป็นร้อยละ 5.87 เมื่อเทียบกับปี 2541

2) สินเชื่อ พบว่ามีแนวโน้มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2538 – 2540 และเริ่มมียอดสินเชื่อลดลงในปี 2541 เป็นต้นมา อัตราลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.81 และ 7.81 ในปี 2541 และ 2542 ตามลำดับ

¹ ที่มา : บัญชีประชาชาติสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.10 แสดงเงินฝากและสินเชื่อ ช่วงปี 2538 – 2545¹

หน่วย : พันล้านบาท

ปี	เงินฝาก	สินเชื่อ	อัตราเพิ่ม	
			เงินฝาก	สินเชื่อ
2541	29.450	16.896	24.25	24.44
2542	33.518	20.440	13.81	20.98
2543	34.534	21.607	3.03	5.71
2544	35.484	21.001	2.75	-2.81
2545	33.402	19.360	-5.81	-7.81

- การคลัง

ในปีงบประมาณ 2545 ปริมาณเงินหมุนเวียนผ่านคลังจังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 133,434.811 ล้านบาท โดยแยกเป็นรายรับทั้งสิ้น 65,383.617 ล้านบาท และเป็นรายจ่ายรวมทั้งสิ้น 68,051.194 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2544 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.55, 11.18 และ 15.92 ตามลำดับ

- ภาษีอากร

ในปีงบประมาณ 2545 จัดเก็บภาษีเพื่อเป็นรายได้แผ่นดินรวมทั้งสิ้น 2,922.874 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2544 จัดเก็บได้เพิ่ม 192.296 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.82

2.2.3.5 การบริการและการท่องเที่ยว

- การบริการ ได้มีการลงทุนธุรกิจการค้า การจ้างแรงงาน การโรงแรม สถานบริการ เป็นต้น

- การท่องเที่ยว ที่มีความโดดเด่นเป็นศูนย์กลางท่องเที่ยวเชิงศิลป ศาสนา และวัฒนธรรมในระดับประเทศและนานาชาติ ได้แก่

1) วัดโสธรวรารามวรวิหาร

ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมือง ริมแม่น้ำบางปะกง เดิมชื่อว่า "วัดหงส์" สร้างในสมัยกรุงศรีอยุธยาตอนปลายเป็นที่ประดิษฐาน "หลวงพ่อโสธร" พระพุทธรูปคู่บ้านคู่เมืองของจังหวัดฉะเชิงเทรา

¹ ที่มา : สำนักงานคลังจังหวัดฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :

แผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยวจังหวัดฉะเชิงเทรา

แผนที่ 2.13 แผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยวจังหวัดฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) วัดจีนประชาสโมสร (วัดเล่งฮกยี่)

เป็นวัดจีนในพุทธศาสนาฝ่ายมหายาน ที่ขยายมาจากวัดเล่งเน่ยยี่ในกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลท่าใหม่ ห่างจากศาลากลางจังหวัด 1 กิโลเมตร สิ่งที่น่าสนใจในวัดได้แก่ รูปปั้นขนาดใหญ่ของจตุโลกบาล และเทวรูปจีนอ้วยให้ซึ่งแต่งกายชุดนักรบ นอกจากนี้มีวิหารศักดิ์สิทธิ์ต่างๆ เช่น วิหารบูรพาจารย์ วิหารเจ้าแม่กวนอิม วิหารว่องอ้วนตี วิหารตีซังอ่อง และสระนทีสวรรค์ เป็นต้น

3) วัดอุภัยภาติการาม (วัดชำปอกง)

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้กับบริเวณตลาดบ้านใหม่ เป็นวัดญวนในลัทธิมหายาน ภายในวัดมีวิหารลักษณะเหมือนศาลเจ้า เดิมเป็นวัดจีนแต่ปัจจุบันแปรสภาพเป็นวัดญวนไปแล้ว เป็นที่ประดิษฐานของหลวงพ่อดโต (พระไตรรัตนนายก) หรือที่ชาวจีนเรียกว่า “เจ้าพ่อชำปอกง” ซึ่งในประเทศไทยมีเพียง 3 องค์เท่านั้น คือที่วัดกัลยาณมิตร ฝั่งธนบุรี วัดพนัญเชิง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และวัดอุภัยภาติการาม จังหวัดฉะเชิงเทรา ทุกวันเสาร์ อาทิตย์ จะมีนักท่องเที่ยวจากฮ่องกง สิงคโปร์ และไต้หวัน มานมัสการอยู่เป็นประจำ

4) ศาลเจ้าพ่อหลักเมือง

ตั้งอยู่แนวเดียวกับป้อมเมืองฉะเชิงเทรา ห่างจากถนนเล็กน้อย ภายในศาลมีเสาหลักเมืองยอดหัวเห็ดและพระพุทธรูป เป็นศาลหลักเมืองที่มีลักษณะแปลกกว่าศาลหลักเมืองจังหวัดอื่นๆ คือมีลักษณะเป็นศิลปะจีน คล้ายกับศาลเจ้าจีน

5) วัดเมือง (วัดปิตุลาธิราชรังสฤษฎิ์)

ตั้งอยู่ที่ตำบลหน้าเมือง เป็นวัดที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 3 พร้อมๆ กับการสร้างป้อมและกำแพงเมือง ในปี พ.ศ. 2377 โดยช่างฝีมือจากเมืองหลวง ซึ่งมีรูปแบบสถาปัตยกรรมใกล้เคียงกับพระปรางค์วัดพระศรีรัตนศาสดารามที่กรุงเทพมหานคร ต่างกันเพียงรายละเอียดปลีกย่อยเท่านั้น วัดนี้เดิมเรียกว่า วัดเมือง ต่อมาในปี พ.ศ. 2451 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 เสด็จประพาสจังหวัดฉะเชิงเทรา และได้พระราชทานนามวัดใหม่ว่า “วัดปิตุลาธิราชรังสฤษฎิ์” ซึ่งแปลว่าวัดที่ลูงของพระเจ้าแผ่นดินทรงสร้าง

6) ป้อมเมืองฉะเชิงเทรา

อยู่ที่ถนนมรุพงษ์ ในเขตเทศบาลเมือง สร้างในสมัยรัชกาลที่ 3 เพื่อป้องกันข้าศึกศัตรูมารุกราน และในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้ใช้เป็นที่ตั้งมั่นกองทัพในการปราบกบฏอั้งยี่ (พ่อค้าฝิ่นเถื่อนชาวจีนที่ก่อความวุ่นวายปล้นสะดมชาวเมือง) ปัจจุบันบริเวณหน้าป้อมจัดเป็นสวนสาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับพักผ่อนหย่อนใจและชมทิวทัศน์แม่น้ำบางปะกง ส่วนด้านหลังกำแพงเป็นที่ประดิษฐานศาลเจ้าพ่อหลักเมือง ซึ่งมีพระพุทธรูปและปิ่นใหญ่โบราณเก็บรักษาอยู่

7) สวนสมเด็จพระศรีนครินทร์

จะเชิงเทรา (เขตการศึกษา 12) ตั้งอยู่หน้าศาลากลางจังหวัด มีลักษณะเป็นสวนพืชน้ำ มีเนื้อที่ประมาณ 90 ไร่ กลางสวนมีบึงขนาดใหญ่ มีต้นไม้ตลอดริมบึง

8) ลำน้ำบางปะกง

มีต้นกำเนิดจากทิวเขาสันกำแพงบนที่ราบสูงโคราช ไหลผ่านจังหวัดปราจีนบุรี (เรียกว่าแม่น้ำปราจีนบุรี) อำเภอบางน้ำเปรี้ยว (เรียกว่าแม่น้ำแปดริ้ว) อำเภอบางคล้า อำเภอมือฉ่องจะเชิงเทรา และออกสู่อ่าวไทยที่อำเภอบางปะกง รวมระยะทาง 230 กิโลเมตร รายการท่องเที่ยวทางเรือในแม่น้ำบางปะกงที่นิยมจัดกัน เริ่มจากตัวเมืองจะเชิงเทราไปขึ้นฝั่งที่วัดโพธิ์ อำเภอบางคล้า ระยะทาง 25 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางประมาณ 3 ชั่วโมง มีเรือด่วนแวะรับผู้โดยสารตามเส้นทางนี้เป็นระยะ หรือจะเช่าเรือหางยาวขนาดจุ 8-10 คน จากท่าเรือหน้าตลาดในตัวเมืองหรือท่าเรือหน้าตลาดบางคล้า หรือท่าหน้าวัดโสธรฯ อัตราค่าเช่าเรือแล้วแต่จะตกลงกันตามจำนวนผู้โดยสารและระยะทางที่เดินทาง ระหว่างล่องเรือจะได้ชมธรรมชาติสองฝั่งแม่น้ำ ส่วนใหญ่เป็นสวนผักและสวนผลไม้ เช่น สวนมะม่วง สวนมะพร้าว มีตลาดเล็กๆ ริมแม่น้ำ เช่น ตลาดบ้านใหม่ และตลาดบ้านหมู ที่ยังมีสภาพความเป็นอยู่อย่างไทย บ้านเรือนทั้งแบบสมัยใหม่และสมัยโบราณ รวมทั้งวัดต่างๆ

9) วัดโพธิ์บางคล้า

อยู่ห่างจากตัวเมืองจะเชิงเทรา 23 กิโลเมตร เดินทางไปตามทางหลวงหมายเลข 304 (สายจะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี) ประมาณ 17 กิโลเมตร วัดโพธิ์บางคล้าเป็นวัดที่นำชมอย่างยิ่ง เนื่องจากต้นไม้ใหญ่ทุกต้นในบริเวณวัดเต็มไปด้วยค้างคาวแม่ไก่จำนวนมากบินโฉบตัว ค้างคาวแม่ไก่มีปีกสีดำ หน้าตาเหมือนสุนัขป่า คือ มีจมูกและใบหูเล็ก ตาใหญ่ ขนสีน้ำตาลแกมแดง ในเวลากลางวันจะเกาะห้อยหัวลงตามกิ่งไม้อยู่กันเป็นกลุ่มใหญ่ ยามพลบค่ำก็ออกไปหากิน เป็นที่น่าแปลกว่าแม้ค้างคาวพวกนี้จะกินผลไม้เป็นอาหาร แต่ไม่เคยไปทำความเสียหายให้กับสวนผลไม้ของชาวบางคล้า

10) ศาลสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช

ตั้งอยู่ในตัวอำเภอบางคล้า สร้างขึ้นเพื่อเป็นอนุสรณ์เมื่อครั้งสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชทรงใช้เมืองจะเชิงเทราเป็นเส้นทางเดินทางทัพผ่านในการกอบกู้เอกราช หลังเหตุการณ์เสียกรุง เล่ากันว่าก่อนหน้านั้นเคยเป็นที่ตั้งของเจดีย์อนุสรณ์ชัยชนะของพระองค์เมื่อสู้รบกับพม่าที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณนั้น ภายหลังเจดีย์ได้พังทลายลงในปี พ.ศ. 2484 โดยไม่ทราบสาเหตุ แต่ยังคงเล่าเรื่องราว สืบต่อกันมา และได้สร้างศาลพร้อมอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสินมหาราชขึ้นใหม่ เมื่อปี พ.ศ. 2531

11) เขาหินซ้อน

ตั้งอยู่ริมทางหลวงหมายเลข 304 (สายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี) กิโลเมตรที่ 53 อยู่ห่างจากตัวเมืองฉะเชิงเทรา 53 กิโลเมตร เป็นภูเขาที่มีความสูงไม่มากนัก ประกอบด้วยก้อนหิน ขนาดใหญ่น้อยรูปทรงต่างๆ เรียงรายอยู่ตามธรรมชาติ บริเวณเขาหินซ้อนจัดเป็น "สวนรุกขชาติ สมเด็จพระปิ่นเกล้าฯ" เป็นที่ตั้งของศาลสมเด็จพระปิ่นเกล้าฯ ซึ่งประดิษฐานพระบรมราชานุสาวรีย์ ของสมเด็จพระปิ่นเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลปัจจุบันได้เสด็จพระราชดำเนินทรงเปิดศาลนี้เมื่อปี พ.ศ. 2522 ด้านหลังของศาลนี้เป็นที่ตั้งของวัดเขาหินซ้อน

12) ศูนย์ศึกษาการพัฒนาเขาหินซ้อน

ตั้งอยู่ริมทางหลวงหมายเลข 304 กิโลเมตรที่ 51-52 ในเขตตำบลเขาหินซ้อนและ ตำบลเกาะขนุน อำเภอพนมสารคาม มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1,929 ไร่ เป็นศูนย์ศึกษาพัฒนาการเกษตร แผนใหม่ โดยความร่วมมือทั้งจากรัฐราชการและเอกชน มีการจำแนกพื้นที่ภายในศูนย์เพื่อทำการ สาธิตลักษณะงานต่างๆ ได้แก่ การพัฒนาที่ดิน การปลูกพืช การปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ งาน ศิลปอาชีพและโครงการสวนป่าสมุนไพร โดยจัดตั้งเป็น "สวนพฤกษศาสตร์ภาคตะวันออก" เพื่อดูแล งานวิจัยเกี่ยวกับคุณประโยชน์ของพืชต่างๆ ทั้งสมุนไพรและต้นไม้หายาก ได้แก่ ต้นลาพรวชาและ ต้นชมพู่ภูเขา ซึ่งขณะนี้พบได้ทีนี้แห่งเดียวในโลก ภายในอาคารจัดเป็นนิทรรศการบรรยายและ สาธิตการผลิตสมุนไพรต่างๆ

13) เขาดิน

อยู่ห่างจากตัวเมืองฉะเชิงเทราไปตามลำน้ำบางปะกงประมาณ 14 กิโลเมตร แล้ว เลี้ยวเข้าคลองอ้อมไปอีก 2 กิโลเมตร สองฝั่งคลองเป็นป่าจาก มีบ้านเรือนของชาวบ้านตั้งอยู่เป็น ระยะๆ ลักษณะของเขาดินเป็นเนินหินแกรนิตอย่างหินเขาสามมุข สูงประมาณ 15 เมตร ตั้งอยู่โดด เดี่ยวล้อมรอบด้วยทุ่งนาและป่าจากบนยอดเขาซึ่งมีต้นไม้ขนาดเล็กขึ้นอยู่ นั้น เป็นที่ตั้งของ "วัดเขา ดิน" หรือ "วัดปลิวีฬิตาราม" ภายในวัดมีมณฑปร้างเหลือแต่อิฐสีแดงอยู่หลังหนึ่งเก่าแก่มาก เข้า ใจว่าเป็นที่ประดิษฐานรอยพระพุทธรูปบาท

14) อ่างเก็บน้ำลาดกระทิง

ตั้งอยู่ที่หมู่ 2 ตำบลลาดกระทิง ห่างจากที่ว่าการอำเภอไป 9 กิโลเมตร ตามเส้นทางพนมสารคาม-หนองคอก จากนั้นจะมีแยกเข้าไปทางขวามืออีก 2 กิโลเมตร เป็นสถานที่พักผ่อน หย่อนใจของชาวบ้านในบริเวณใกล้เคียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

15) เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าเขาอ่างฤๅไน

เป็นพื้นที่ป่าอนุรักษ์ ครอบคลุมพื้นที่ 643,750 ไร่ ตั้งอยู่ในใจกลางของพื้นที่ป่าผืนใหญ่ซึ่งเป็นรอยต่อ 5 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง จันทบุรี และปราจีนบุรี อันเป็นป่าอุดมสมบูรณ์ผืนสุดท้ายของภาคตะวันออก สภาพภูมิประเทศทั่วไปมีความลาดชันไม่มากนัก โดยทั่วไปมีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 30-150 เมตร มีพื้นที่ป่าปกคลุมเป็นบริเวณกว้าง เป็นป่าต้นน้ำลำธารของแม่น้ำบางปะกงทางด้านจังหวัดฉะเชิงเทรา

2.2.4 สภาพทั่วไปทางด้านสังคม

2.2.4.1 การปกครอง

จังหวัดฉะเชิงเทรา แบ่งการปกครองออกเป็น 10 อำเภอ 1 กิ่งอำเภอ 93 ตำบล (อยู่ในเขตเทศบาล 2 ตำบล คือ ตำบลหน้าเมืองและตำบลบางคล้า) 863 หมู่บ้าน 22 เทศบาล 1 องค์การบริหารส่วนจังหวัด และ 91 องค์การบริหารส่วนตำบล

ตารางที่ 2.11 แสดงเขตการปกครอง จังหวัดฉะเชิงเทรา¹

อ.ฉะเชิงเทรา	378.663	7.08	187	19	2	18	1
อ.บางคล้า	227.89	4.26	56	9	2	8	-
อ.บางน้ำเปรี้ยว	498.66	9.32	147	10	4	10	-
อ.บางปะกง	527.89	4.82	107	12	5	12	-
อ.บ้านโพธิ์	217.59	4.07	73	17	2	17	-
อ.พนมสารคาม	550.00	10.27	85	8	3	8	-
อ.สนามชัยเขต	1,666.00	31.13	59	4	1	4	-
อ.ราชสาส์น	134.90	2.52	31	3	-	3	-
อ.แปลงยาว	237.23	4.43	48	4	3	4	-
อ.ท่าตะเกียบ	1,054.77	19.71	38	2	-	2	-
กิ่ง อ.คลองเขื่อน	127.40	2.38	32	5	-	5	-
รวม	5351	100	863	93	22	91	1

¹ ที่มา: ที่ทำการปกครองจังหวัดฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

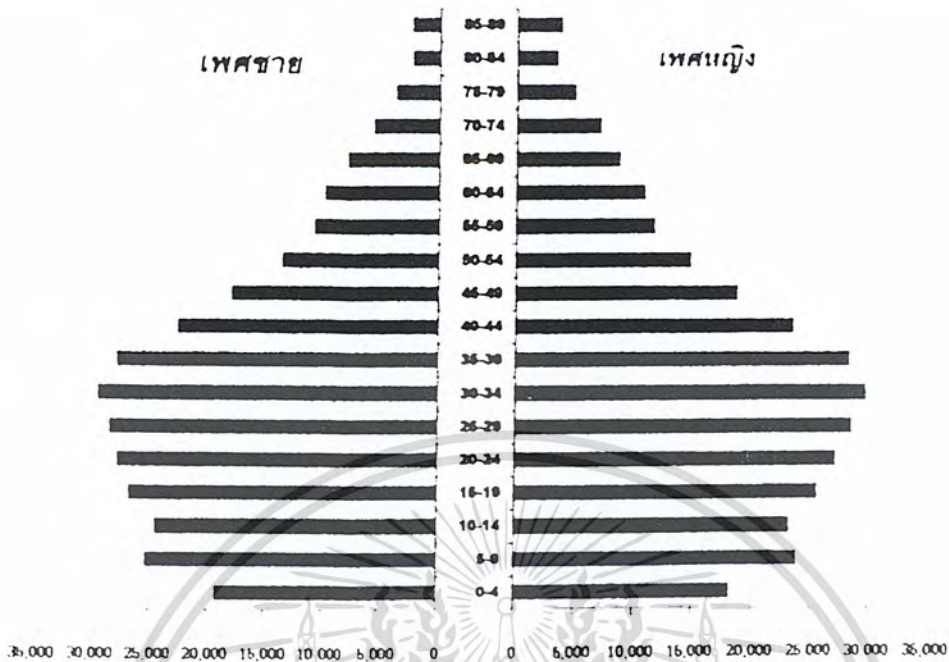
2.2.4.2 ประชากร

ประชากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 รวมทั้งสิ้น 637,665 คน เป็นชาย 315,749 คน หญิง 321,916 คน อำเภอที่มีประชากรมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา มีจำนวน 142,485 คน รองลงมา ได้แก่ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว มีจำนวน 80,665 คน และ อำเภอบางปะกง มีจำนวน 78,440 คน สำหรับอำเภอที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คืออำเภอเมืองฉะเชิงเทรา 364 คน/ตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ อำเภอบางปะกง 304 คน/ตารางกิโลเมตร อำเภอบ้านโพธิ์ 209 คน/ตารางกิโลเมตร

ตารางที่ 2.12 จำนวนประชากรแยกเพศ พื้นที่ และความหนาแน่น รายอำเภอ/
กิ่งอำเภอ¹

อำเภอ/กิ่งอำเภอ	จำนวนประชากร	พื้นที่ (ก.ว.)	จำนวนชาย	พื้นที่ชาย (ก.ว.)	จำนวนหญิง	พื้นที่หญิง (ก.ว.)	ความหนาแน่น (คน/ก.ว.)
รวมทั้งจังหวัด	315,749	49.50	321,916	50.48	637,665	5351	119
เมืองฉะเชิงเทรา	70,228	49.29	72,257	50.71	142,485	378.663	364
บางคล้า	22,647	48.77	23,793	51.23	46,440	227.89	198
บางน้ำเปรี้ยว	39,908	49.47	40,757	50.53	80,665	498.66	162
บางปะกง	38,443	49.01	39,997	50.99	78,440	257.89	304
บ้านโพธิ์	22,085	48.58	23,373	51.42	45,458	217.59	209
พนมสารคาม	37,825	49.17	39,098	50.83	76,923	550.00	140
ราชสาส์น	6,204	49.42	6,273	50.28	12,477	134.90	92
สนามชัยเขต	34,560	50.97	33,239	49.03	67,799	1,666.00	41
แปลงยาว	17,469	50.05	17,415	49.92	34,884	237.23	147
ท่าตะเกียบ	19,628	51.24	18,677	48.76	38,305	1,054.77	36
กิ่ง อ.คลองเขื่อน	6,752	48.97	7,037	51.03	13,789	127.40	108

¹ ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสำนักบริหารการทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไมอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนภูมิ 2.4 แสดงโครงสร้างประชากรจังหวัดฉะเชิงเทรา

2.2.4.3 การศึกษา

ในปีการศึกษา 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีสถานศึกษารวมทั้งสิ้น 1,037 แห่ง มีครู/อาจารย์ 8,786 คน และมีนักเรียน นิสิต นักศึกษา 188,566 คน ซึ่งอัตราส่วนครู/อาจารย์ นิสิต นักศึกษา เป็น 1 : 21 โดยแยกการศึกษาออกเป็น 2 ระบบ ดังนี้

1) การศึกษาในระบบโรงเรียน มีสถานศึกษา 400 แห่ง ครู/อาจารย์ 6,815 คน คิดเป็นอัตราส่วนนักเรียน นิสิต นักศึกษา เป็น 1 : 20

2) การศึกษานอกระบบโรงเรียน มีสถานจัดการเรียนการสอน 637 แห่ง ครู/อาจารย์ 1,917 คน นักเรียน นักศึกษา 49,160 คน คิดเป็นอัตราส่วนนักเรียน นิสิต นักศึกษา เป็น 1 : 25¹

นอกจากนี้ยังมีโรงเรียนพระปริยัติธรรม ซึ่งเปิดสอนแผนกธรรม-บาลี ในวัดต่างๆ จำนวน 202 แห่ง จำนวนครู 513 คน จำนวนนักเรียนแผนกธรรม-บาลี 3,119 คน คิดเป็นอัตราส่วนนักเรียนต่อครู 8 : 1 และโรงเรียนสอนศาสนาอิสลาม จำนวน 22 แห่ง จำนวนครู 46 คน นักเรียน 2,323 คน คิดเป็นอัตราส่วนนักเรียนต่อครู 50 : 1

¹ ที่มา: รายงานการศึกษาส่วนภูมิภาค ภาคสถิติ (รศ.ภ) ปี 2545 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากข้อมูล ทั่วประเทศปี 2545 พบว่า จังหวัดฉะเชิงเทรา มีเด็กในชนบทอายุครบเกณฑ์การศึกษาภาคบังคับที่สำรวจ 43,533 คน ได้เข้าเรียน 43,487 คน (99.9%) ซึ่งไม่ผ่านเกณฑ์ ทั่วประเทศที่กำหนดไว้ (กำหนดไว้ 100%) และมีเด็กจบการศึกษาภาคบังคับ 8,557 คน ได้เรียนต่อระดับมัธยมศึกษา 8,263 คน (96.6%) ซึ่งไม่สามารถผ่านเกณฑ์ที่กำหนด (กำหนด 98%)

2.2.4.3 ศาสนา

ในปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพุทธศาสนิกชน 566,712 คน คิดเป็นร้อยละ 88.87 ของประชากรทั้งหมดของจังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวนวัด 279 แห่ง และเป็นวัดจีน 2 แห่ง มีประชากรนับถือศาสนาอิสลาม 52,320 คน คิดเป็นร้อยละ 8.20 จำนวนมัสยิด 52 แห่ง ประชากรนับถือศาสนาคริสต์ 9,611 คน คิดเป็นร้อยละ 1.51 จำนวนโบสถ์ 8 แห่ง และนับถือศาสนาอื่นๆ 9,022 คน คิดเป็นร้อยละ 1.41

ตารางที่ 2.13 แสดงข้อมูลด้านการศาสนา จังหวัดฉะเชิงเทรา ประจำปี 2543¹

พุทธ	279	566,712	88087
อิสลาม	52	52,320	8.20
คริสต์	8	9,611	1.51
อื่นๆ	-	9,022	1.41
รวม		637,665	100.0

2.2.4.4 การสาธารณสุข

ในปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีจำนวนสถานพยาบาลแผนปัจจุบันที่มีเตียงรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนทั้งสิ้น 16 แห่ง มีจำนวนเตียง 1,040 เตียง (เพิ่มขึ้นจากปี 2541 จำนวน 49 เตียง) ในจำนวนนี้เป็นสถานพยาบาลที่สังกัดกระทรวงสาธารณสุข 10 แห่ง 803 เตียง และเป็นสถานพยาบาลของเอกชนอีก 6 แห่ง 237 เตียง อัตราส่วนจำนวนเตียง : ต่อประชากรเท่ากับ 1 : 612 และมีสถานอนามัย 114 แห่ง (เพิ่มจากปี 2541 จำนวน 3 แห่ง) เป็นสถานอนามัย

¹ ที่มา : สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดใหญ่ 20 แห่ง สถานีอนามัยทั่วไป 94 แห่ง มีคลินิกแพทย์ 120 แห่ง ร้านขายยา 145 แห่ง¹

- แพทย์ 143 คน อัตราส่วนต่อประชากร เท่ากับ 1: 4,450
- ทันตแพทย์ 143 คน อัตราส่วนต่อประชากร เท่ากับ 1: 15,908
- เภสัชกร 143 คน อัตราส่วนต่อประชากร เท่ากับ 1: 17,198
- พยาบาลวิชาชีพ 143 คน อัตราส่วนต่อประชากร เท่ากับ 1: 1,228

2.2.5 สรุปผลการศึกษาในระดับจังหวัดฉะเชิงเทรา

จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นเมืองรองของภาคตะวันออกและเป็นเมืองหน้าด่าน ทางภาคตะวันออกที่เชื่อมกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีบทบาทที่สำคัญได้แก่

- บทบาทการเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิตที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร
- บทบาทการเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ อีกทั้งยังเป็นชุมทางการขนส่งและขนถ่ายสินค้า ทั้งทางรถไฟ ทางรถยนต์และการขนส่งสินค้าทางการเกษตรทางน้ำ

- บทบาทการเป็นศูนย์กลางทางการค้าและบริการ
ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัดฉะเชิงเทรา

ซึ่งบทบาทต่างๆ เหล่านี้มีความสำคัญต่อภาวะทางเศรษฐกิจ และความเจริญเติบโตของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเป็นอย่างมาก

¹ ที่มา : สำนักงานสาธารณสุขจังหวัดฉะเชิงเทรา
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทที่ 3

การศึกษาสภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาสภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา

3.1 การศึกษาในระดับชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

3.1.1 การตั้งถิ่นฐานในอดีตและปัจจุบัน

1) ประวัติความเป็นมาของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ฉะเชิงเทราหรือแปดริ้ว มีประวัติปรากฏมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา ในแผ่นดินสมเด็จพระบรมไตรโลกนาถ ประชาชนส่วนใหญ่ตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนอยู่ริมแม่น้ำบางปะกงและลำคลองทั่วไป โดยมี “หลวงพ่อดำ” เป็นศูนย์รวมศรัทธาของชาวแปดริ้ว ในอดีตฉะเชิงเทรามีฐานะเป็นเมืองจัตวาอยู่ในสังกัดกระทรวงกลาโหม ต่อมาได้ขึ้นอยู่ในสังกัดกรมมหาดไทย และคงอยู่เช่นนี้เรื่อยมา ตั้งแต่รัชกาลที่ 1 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ จนกระทั่งรัชกาลที่ 5 เมื่อทรงเปลี่ยนแปลงระบบการปกครองแผ่นดินใหม่ เมืองฉะเชิงเทรามีฐานะเป็นเมืองฯ หนึ่งในมณฑลปราจีนบุรี และในปี พ.ศ. 2459 จึงได้เปลี่ยนจากเมืองเป็นจังหวัด เรียกว่า “จังหวัดฉะเชิงเทรา” คำว่า “ฉะเชิงเทรา” เป็นภาษาเขมร แปลว่า คลองลึก ส่วนชื่อ “แปดริ้ว” นั้น ได้มาจากคำบอกเล่าต่อกันมาว่า ในเมืองนี้มีปลาช่อนขนาดใหญ่ชุกชุม เมื่อนำมาตากทำเป็นปลาแห้งจะต้องแลเนื้อปลาถึง 8 ริ้ว

การตั้งถิ่นฐานในอดีตเกาะกลุ่มอยู่บริเวณสองฝั่งคลองท่าไข่ที่บรรจบกับ แม่น้ำบางปะกง และถนนศุภกิจข้ามคลองท่าไข่ ซึ่งปัจจุบันยังมีสภาพอาคารเก่าต่างๆ เหลืออยู่บ้าง ต่อมาชุมชนได้ขยายไปตามแนวถนนศุภกิจ ถนนชุมพล ทั้งสองฝาก เรียบฝั่งแม่น้ำบางปะกงแล้วขยายไปตามถนนมหาจักรพรรดิไปจนถึงสถานีขนส่งใหม่ ข้ามแม่น้ำบางปะกงตั้งแต่เชิงสะพาน เกาะริมทั้งสองข้างจนถึงสี่แยกที่ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 314 และชุมชนเกาะกลุ่มตามแนวถนนศรีโสธรตัดใหม่ ถนนเทพคุณากร



แผนที่ 3.1 แสดงการขยายตัวของชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) การขยายตัวของชุมชน

การขยายตัวของชุมชนทั่วไปส่วนใหญ่อยู่ผากฝั่งขวาของแม่น้ำบางปะกง เนื่องจากบริเวณนี้เป็นแหล่งที่ตั้งชุมชนเดิมและชุมชนจะขยายตัวออกไปตามแหล่งที่ตั้งชุมชนใหม่ คือ ด้านทิศตะวันตกมีแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่องจากถนนมหาจักรพรรดิไปตามถนนสุวินทวงศ์และตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 314 ตั้งแต่สถานีขนส่งใหม่ไปจนถึงถนนเลี้ยวเมือง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 314)

3.1.2 สถาปัตยกรรมศาสตร์

3.1.2.1 ที่ตั้งและขนาด

สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบและที่ราบลุ่มฝั่งแม่น้ำบางปะกงมีแม่น้ำบางปะกงไหลผ่านบริเวณชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา แล้วยังมีคลองผ่านชุมชนด้านเหนือ คือ คลองบ้านใหม่ คลองท่าไข่ เป็นต้น

ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีพื้นที่ 12.76 ตารางกิโลเมตร เขตการปกครองครอบคลุมพื้นที่ ดังนี้

- ตำบลหน้าเมือง
- ตำบลโสธร หมู่ 1,2,3,4,5,6
- ตำบลบ้านใหม่ หมู่ 4,5
- ตำบลบางขวัญ หมู่ 2,6,10
- ตำบลวังตะเคียน หมู่ 2,6,10
- ตำบลบางดินเปิด หมู่ 5,7,8,12

มีอาณาเขตดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	จดคลองลาวและคลองบ้านใหม่
ทิศใต้	ขนานกับถนนสุขประยูรในรัศมี 200 เมตร และแม่น้ำบางปะกง
ทิศตะวันออก	จดแม่น้ำบางปะกงและขนานกับถนนสุขประยูรในรัศมี 200 เมตร
ทิศตะวันตก	ขนานกับถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทราในรัศมี 200 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

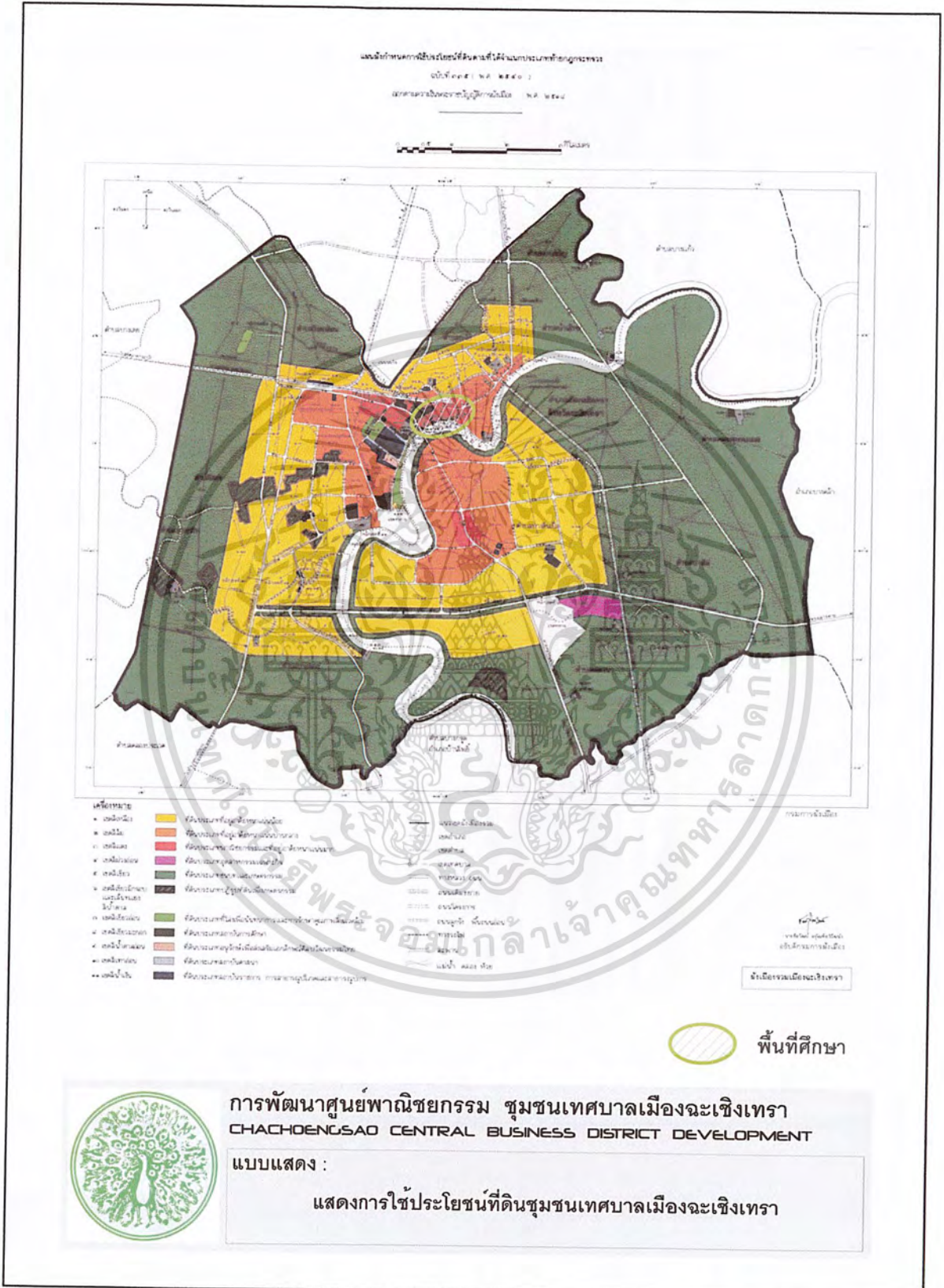


การพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :

แสดงอาณาเขตชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

แผนที่ 3.2 แผนที่แสดงอาณาเขตชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.3 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2.2 ภูมิประเทศและภูมิอากาศ

- ภูมิประเทศ

ภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำประกงไหลผ่าน คลองที่สำคัญ คือ คลองท่าไข่ คลองไธธร และคลองบ้านใหม่

- ภูมิอากาศ

ลักษณะโดยทั่วไปของภูมิอากาศมีอากาศค่อนข้างร้อน ไม้หนาวจัด ความแตกต่างของอุณหภูมิระหว่าง 22.6 – 32.4 องศาเซลเซียส ปริมาณน้ำฝน 1,367.7 มิลลิเมตรต่อปี

3.1.3 สภาพปัจจุบันทางด้านสังคม

3.1.3.1 โครงสร้างประชากร

ประชากรในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 รวมทั้งสิ้น 43,820 คน แยกเป็นชาย 21,197 คน หญิง 22,623 คน อัตราการเกิดร้อยละ 9.11 ต่อปี อัตราการตาย ร้อยละ 3.03 ต่อปี จำนวนครัวเรือน 8,989 ครอบครั จำนวนบ้าน 15,819 หลัง เฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อ 1 ตารางกิโลเมตร จำนวน 3,434 คน

3.1.3.2 การเปลี่ยนแปลงประชากร

ตารางที่ 3.1 แสดงสถิติทะเบียนราษฎรในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา¹

ปีพ.ศ.	ประชากรทั้งหมด	ชาย	หญิง	เกิด	ตาย	ย้ายเข้า	ย้ายออก	จำนวนครัวเรือน
2540	42,950	4,485	261	2,010	5,933	15,059	8,271	
2541	42,744	4,497	276	1,678	6,043	15,927	8,383	
2542	42,943	4,074	1,217	2,054	5,629	16,639	8,631	
2543	43,195	4,918	999	1,971	5,330	16,604	8,803	
2544	44,474	4,053	1,349	2,084	5,279	15,644	8,923	
2545	43,820	4,048	1,542	1,996	5,197	15,819	8,989	

¹ ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2545
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนประชากร อัตราการเกิด-ตาย และความหนาแน่นในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา¹

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร			ประชากรเกิด			อัตรา การเกิด	ประชากรตาย			อัตรา การ ตาย	ความ หนาแน่น ต่อ ตร.กม.
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม		ชาย	หญิง	รวม		
2540	21,201	21,749	42,950	2,312	2,173	4,485	10.44	163	98	261	0.61	3,366
2341	20,981	21,763	42,744	2,273	2,224	4,497	10.52	166	110	276	0.65	3,350
2542	21,001	21,972	42,943	2,095	1,979	4,074	9.48	771	446	1,217	2.83	3,368
2543	20,989	22,206	43,195	1,680	3,238	4,918	11.39	631	368	999	2.31	3,385
2544	21,636	22,834	44,474	2,080	1,973	4,053	9.11	857	492	1,349	3.03	3,485
2545	21,197	22,623	43,820	2,047	2,001	4,048	9.24	995	547	1,542	3.52	3,434

3.1.3.3 การศึกษาของประชากร

ในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีการจัดการศึกษา 4 ระดับ ดังนี้

1. ระดับก่อนประถมศึกษา

มีโรงเรียนรัฐบาล 6 แห่ง โรงเรียนเอกชน 7 แห่ง

2. ระดับประถมศึกษา

มีโรงเรียนรัฐบาล 4 แห่ง โรงเรียนเอกชน 7 แห่ง

3. ระดับมัธยมศึกษา

มีโรงเรียนรัฐบาล 5 แห่ง โรงเรียนเอกชน 5 แห่ง

4. ระดับอุดมศึกษา

มีสถาบันการศึกษาของรัฐบาล 3 แห่ง สถาบันการศึกษาของเอกชน 2 แห่ง

3.1.3.4 การบริการสาธารณสุขและบริการทางสังคม

เนื่องจากชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นศูนย์กลางของจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งมีความพร้อมในด้านของการให้บริการทางสังคม ซึ่งจะให้บริการภายในชุมชนอย่างเพียงพอแล้วยังรองรับการให้บริการชุมชนต่างๆ โดยรวมภายในจังหวัดด้วย ทั้งในด้านการศึกษา และการสาธารณสุข ทั้งที่เป็นของรัฐและเอกชน ด้านสาธารณสุข มีโรงพยาบาลระดับจังหวัด 1 แห่ง สถานีอนามัยตำบล 6 แห่ง ด้านการศึกษา มีโรงเรียนระดับประถม 27 แห่ง ระดับมัธยม 9 แห่ง

¹ ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระดับมหาวิทยาลัย 1 แห่ง และระดับอาชีวศึกษา 6 แห่ง นอกจากนี้ด้านศาสนา มีวัดจำนวน 21 แห่ง มัสยิด จำนวน 1 แห่ง และโบสถ์คริสต์ จำนวน 2 แห่ง

3.1.4 สภาพปัจจุบันทางด้านเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราโดยทั่วไปเป็นการประกอบการพาณิชย์กรรมและการบริการในด้านต่างๆ เป็นหลัก ผสมผสานไปกับอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม โดยพิจารณาจากสถานประกอบการ ในเขตผังเมืองรวมทั้งหมด 670 แห่ง มีจำนวนแรงงาน 13,596 คน จำแนกตามหมวดอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่อยู่ในหมวดของประเภทการขายปลีกมากที่สุดถึง 36 % รองลงไปของหมวดการบริการส่วนบุคคลและบริการ 10 % การผลิตอาหาร เครื่องดื่ม และยาสูบ 6 % และการบริการการศึกษา การแพทย์ 5 % ตามลำดับ ส่วนแรงงานส่วนใหญ่อยู่ในภาคของการขายปลีกเป็นส่วนมาก รองลงไป ได้แก่ การผลิตภัณฑ์โลหะเพื่อจักรกลอุปกรณ์ และอุตสาหกรรมการผลิตอื่นๆ

เมื่อพิจารณาในด้านการประกอบการของอุตสาหกรรมในเขตผังเมืองรวม มีจำนวนที่เข้ามาลงทุนทั้งหมด 3,461.06 ล้านบาท มีโรงงาน 205 แห่ง มีคนงาน 4,493 คน ประกอบไปด้วยโรงงานจำพวกที่ 3 จำนวน 161 แห่ง และจำพวกที่ 2 จำนวน 44 แห่ง โดยประเภทของอุตสาหกรรมที่มีมากที่สุดคือ อุตสาหกรรมบริการ 40 % รองลงไปอุตสาหกรรมโลหะและโลหะ 23 % อุตสาหกรรมอื่นๆ 11 % ตามลำดับ ในภาคเกษตรกรรมซึ่งพื้นที่จะอยู่รอบนอกของชุมชน ส่วนใหญ่มีการผลิตทางการเกษตร คือการปลูกไม้ผลแลพืชผัก ประมง (เลี้ยงปลา-กุ้ง) และปศุสัตว์ (ไก่-เป็ด)

การพัฒนาด้านเศรษฐกิจของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ส่วนใหญ่จะมีการขยายตัวทางด้านพาณิชย์กรรม การค้าส่ง ค้าปลีก และอุตสาหกรรมบริการเป็นหลัก สำหรับในภาคอุตสาหกรรมหลังจากปี พ.ศ.2538 การขยายตัวค่อนข้างต่ำ

3.1.5 บทบาทและความสำคัญของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีบทบาทสำคัญเป็นเมืองรองของภาคตะวันออกและเป็นที่ตั้งของจังหวัด และในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (ระยะที่ 2) ในอนาคตได้กำหนดให้เป็นชุมชนที่มีบทบาท หน้าที่และภารกิจเป็นชุมชนศูนย์กลางจังหวัด ด้านการบริการ การปกครองระดับจังหวัด ศูนย์กลางธุรกิจการค้าการบริการการเงิน การธนาคาร และศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครและปริมณฑลชุมชนเมืองหลักและ ชุมชนเมืองรองระดับจังหวัด อีกทั้งยังเชื่อมโยงกับจังหวัดใกล้เคียงในอนภาคและภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.6 แผนและโครงการสำคัญที่มีผลกระทบต่อชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

1) โครงการต่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ (หนองงูเห่า)

พื้นที่เขตผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา อยู่ห่างจากโครงการ คือ สร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ประมาณ 40 กิโลเมตร คาดว่าโครงการนี้จะมีผลกระทบทางบวกต่อการพัฒนาเมืองและชุมชน โดยชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา จะเป็นแหล่งรองรับที่พักอาศัยและการให้บริการจากโครงการดังกล่าวด้วย

2) โครงการเมืองใหม่ภาคมหานคร และเมืองบริวาร

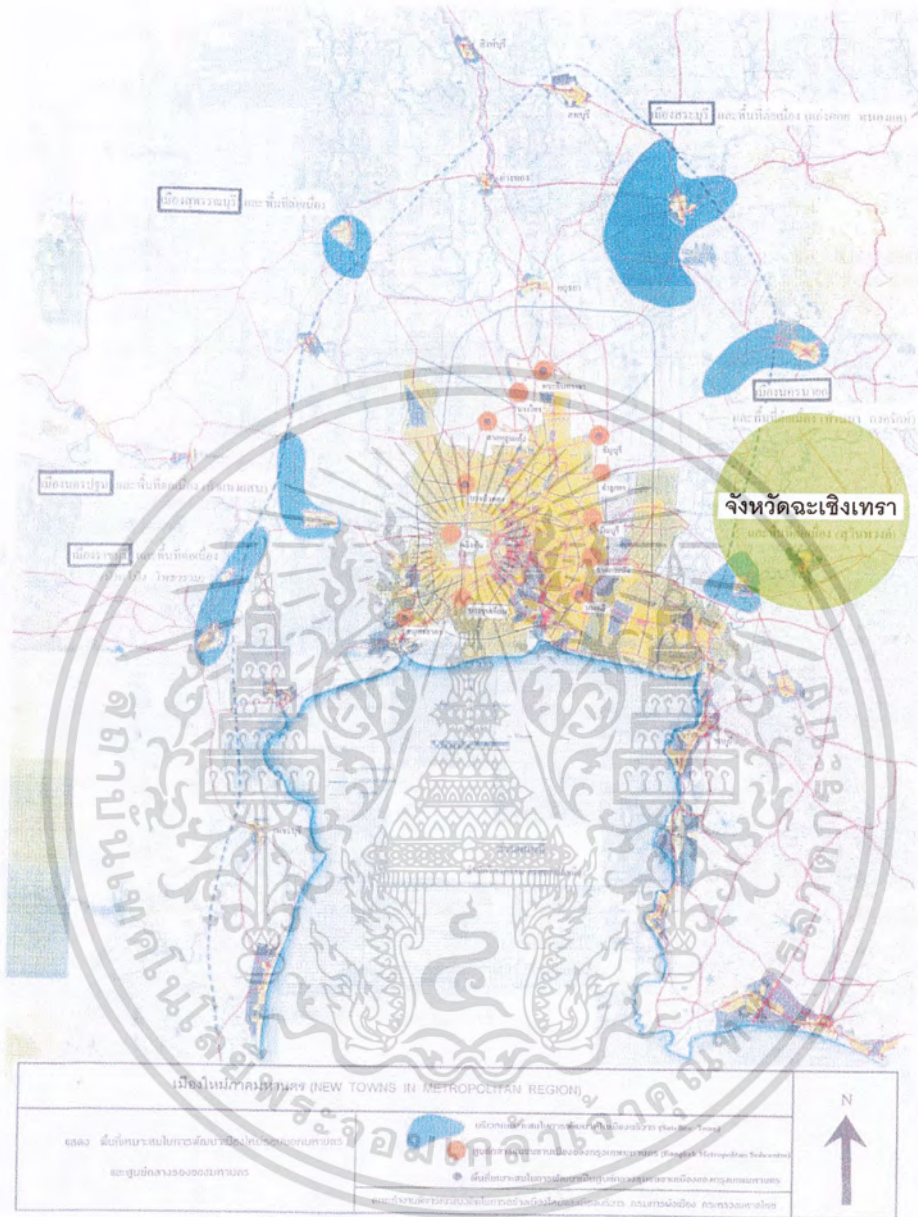
จากความต้องการลดความแออัดของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งด้านบทบาท และกิจกรรมจึงต้องพัฒนาชุมชนเมืองรอบนอกให้มีความสมบูรณ์แบบ ซึ่งพื้นที่ของผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทราได้รับการกำหนดให้เป็นพื้นที่เมืองบริวารด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการระดับชาติและระดับภาค ซึ่งจะต้องรองรับประชากรที่เข้ามาอาศัยรวมทั้งแรงงานที่จะออกไปทำงานจากการพัฒนาของโครงการต่างๆ รอบพื้นที่ชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม

เนื่องจากระบบคมนาคมที่สะดวกที่จะเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครและเชื่อมผ่านลงไปยังชายฝั่งทะเลตะวันออก ตลอดจนโครงการทำถนนจากภาคอีสานสู่ภาคตะวันออกล้วนแต่เป็นโครงการที่ผ่านจังหวัดฉะเชิงเทรา ทำให้ศักยภาพของการพัฒนาที่ดินอยู่ในระดับสูง เนื่องจากมีโครงการต่างๆ ที่เอื้ออำนวยความสะดวกและสนับสนุนการลงทุน โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมใกล้ตัวเมืองฉะเชิงเทราได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ โครงการนิคมอุตสาหกรรมอัลฟาเทค ซึ่งโครงการเหล่านี้จะดึงดูดให้มีผู้เข้ามาประกอบอาชีพในภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น ทำให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา

4) โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ระยะที่ 2

จากนโยบายและแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ครอบคลุมพื้นที่เพิ่มมากขึ้นเป็น 11 จังหวัด สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทราอยู่ในพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ระยะที่ 1 ร่วมกับจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง ได้รับการกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาโดยเน้นการผลิตอุตสาหกรรมพื้นฐาน และอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีสูงที่สมบูรณ์พร้อมทั้งการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง และการบริการพื้นฐานให้เชื่อมโยงต่อเนื่องกันในพื้นที่จังหวัดใกล้เคียง พร้อมทั้งการจัดทำแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรม และแผนปฏิบัติการ



การพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :

เมืองใหม่ภาคมหานคร

แผนที่ 3.4 เมืองใหม่ภาคมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบชุมชนที่ทันสมัย เพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมในระยะ 20 ปีข้างหน้า

3.1.7 ปัญหาสำคัญของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

1) ปัญหาที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน

พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรามีทั้งหมด 12,249.75 ตารางกิโลเมตร

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา พอที่จะแยกออกเป็นกลุ่มๆได้คือ

- กลุ่มแรกการใช้ที่ดินกระจุกตัวหนาแน่นบริเวณตลาดทรัพย์สิน
- กลุ่มที่สองเป็นกลุ่มพาณิชย์กรรม ที่เกาะตัวอยู่สองฟากของเส้นทางคมนาคมสายหลักตามแนวถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 หรือถนนมหาจักรพรรดิ ซึ่งวิ่งเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง คือ ถนนชุมพล ถนนศุภกิจ และถนนพานิช
- กลุ่มที่สามมีการใช้ที่ดินกระจายตัว ตามแนวถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 หรือถนนศุภประยูร

ปัญหาสำคัญของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เกิดจากการขยายตัวที่ถูกจำกัด เนื่องจากการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง พบว่ามีศาสนสถานและแหล่งเสื่อมโทรมปิดกั้นการขยายตัวอยู่ คือ ทางด้านทิศตมมีสะพานเฉลิมพระเกียรติ ทางด้านทิศตะวันออกมีคลองท่าไข่ ทางด้านทิศเหนือมีสถาบันราชการ และทางด้านทิศใต้มีแม่น้ำบางปะกงซึ่งเป็นแม่น้ำสายหลักขวางกั้นการขยายตัวอยู่

โดยสรุปปัญหาสำคัญ ๆ เกี่ยวกับการใช้ที่ดินชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา พอจำแนกได้ดังนี้

- การใช้ที่ดินไม่คุ้มกับราคาที่ดิน เช่น สถานที่ราชการตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินมีราคาสูง
- การรुकล้ำที่ดิน เช่น อาคารพักอาศัยไปตั้งหลักแหล่ง และทำลายทรัพยากรธรรมชาติของแม่น้ำ
- ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งปรากฏทั้งพื้นที่พักอาศัยเก่า และการบุกรุกที่ดินสาธารณะ
- ปัญหาการขาดพื้นที่สำหรับการขยายตัวของย่าน โดยเฉพาะย่านพื้นที่การค้า ซึ่งถูกปิดกั้นการขยายตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ปัญหาด้านการจราจร

ปัญหาเกี่ยวกับการจราจรของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ที่สำคัญมีดังนี้ คือ

- โครงข่ายถนนที่ไม่เหมาะสม ถนนหลักของชุมชนยังไม่ครบวงจร
- ขนาดผิวถนนแคบไม่สัมพันธ์กับปริมาณการจราจร
- ที่จอดรถไม่เพียงพอ
- ขาดการจัดการเกี่ยวกับการจราจรที่เหมาะสม เช่นไม่มีทางม้าลาย เกิดการรูก

ล้ำผิวการจราจรโดยแฉงลอย

3) ปัญหาสิ่งแวดล้อม

ปัญหาสิ่งแวดล้อมจากชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการใช้ที่ดิน ปัญหาการจราจร ฯลฯ พอสรุปได้ดังนี้

- ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม
- ปัญหาเสียงรบกวน อากาศเสีย ฝุ่นละออง อันเกิดจากปัญหาการจราจรคับคั่ง

และติดขัด

3.1.8 สรุปผลการศึกษาในระดับชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

จากการศึกษาสภาพต่าง ๆ ของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา สามารถสรุปได้ว่าชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นชุมชนเมืองที่มีศักยภาพสำคัญในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นเมืองหน้าด่านของการคมนาคม ทั้งทางบก และทางน้ำ โดยมีบทบาทที่สำคัญกล่าวคือ

- เป็นศูนย์กลางการพาณิชย์ การค้า การบริหาร และอุตสาหกรรมเป็นหลัก
- เป็นศูนย์กลางการบริการทางสังคม
- เป็นศูนย์กลางการเงิน การธนาคาร และการประกันภัย
- เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก และทางน้ำ

ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา นับว่ามีความสำคัญต่อความเจริญของเมืองเป็นอย่างมาก แต่ในปัจจุบัน ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีข้อจำกัดมากมายที่เป็นอุปสรรคต่อความเจริญของศูนย์กลางพาณิชย์กรรม จึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่มีอยู่ให้รองรับความเจริญเติบโตของชุมชนเมืองในอนาคต

3.2 การศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

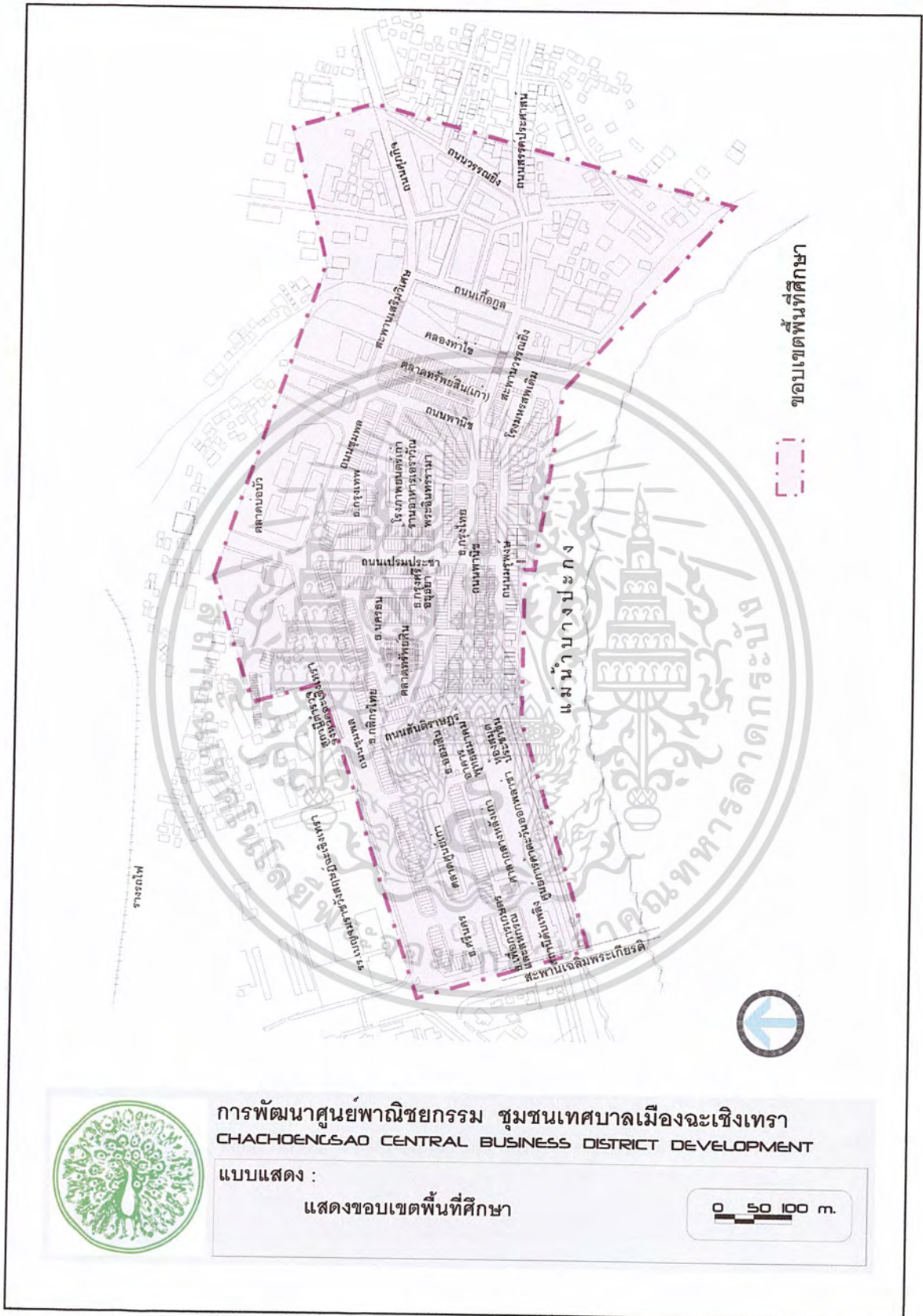
3.2.1 ที่ตั้งและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

ที่ตั้งและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ในส่วนกลางของพื้นที่ชุมชนเมืองเป็นศูนย์พาณิชย์กรรมเดิม มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

<u>ทิศเหนือ</u>	ติดต่อกับ	ถนนชุมพล
<u>ทิศใต้</u>	ติดต่อกับ	แม่น้ำบางปะกง
<u>ทิศตะวันออก</u>	ติดต่อกับ	คลองท่าไข่
<u>ทิศตะวันตก</u>	ติดต่อกับ	สะพานเฉลิมพระเกียรติ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.5 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.2 การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา

ในพื้นที่ศึกษา มีการใช้ที่ดินหลายประเภท ซึ่งสามารถจะแบ่งประเภทของการใช้ที่ดินได้ ดังนี้

1) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินพาณิชยกรรม โดยมีบทบาทเป็นศูนย์กลางค้าส่ง ค้าปลีก การธนาคาร การบริการของชุมชน และพื้นที่ใกล้เคียงซึ่งกำหนดในพื้นที่บริเวณระหว่างถนน สุขุมวิทกับแม่น้ำบางปะกง และขยายไปตามแนวถนนมหาจักรพรรดิ ด้านเหนือจุดเขตทางรถไฟและด้านใต้จุดศูนย์ราชการและสนามกีฬา ทั้งนี้เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงที่สุดทั้งเรื่องการเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ประเภทกิจกรรมเดิมในพื้นที่ ประกอบกับเป็นที่รู้จักของประชาชนในพื้นที่โดยรอบ นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้พื้นที่ใกล้เคียงซึ่งมีแนวโน้มในการขยายตัวด้านการค้า

2) การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยกระจายอยู่โดยรอบของพื้นที่ศึกษา บริเวณถนนมรุพงษ์ ถนนเปรมประชา และถนนพานิช

3) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

ในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะอยู่ติดกับสถาบันราชการ ได้แก่ กองกำกับการตำรวจภูธร บริเวณถนนชุมพล

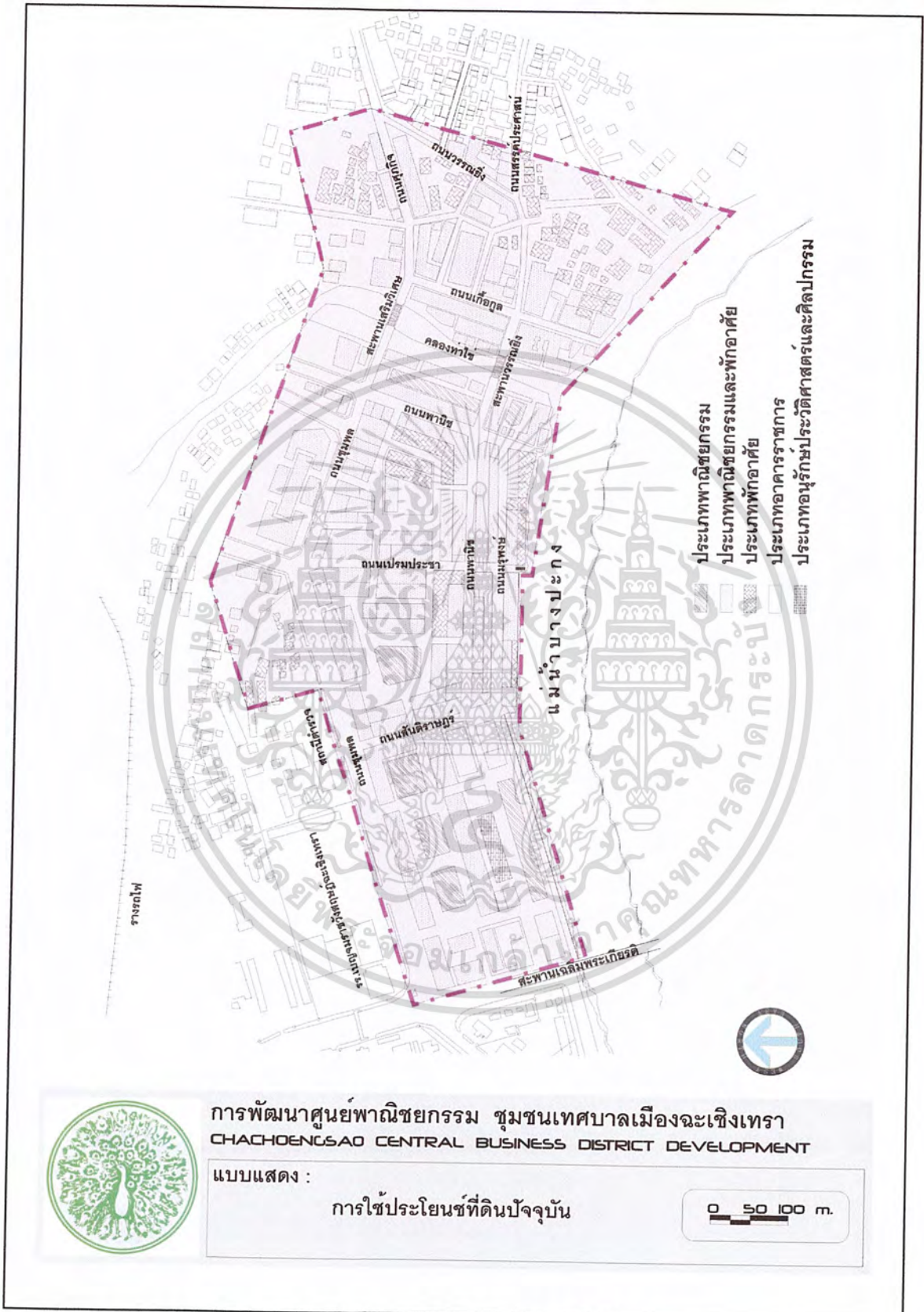
4) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

สถาบันการศึกษาจะตั้งอยู่ใกล้เคียงพื้นที่ศึกษาทางด้านทิศเหนือ อยู่อีกฝากของถนนชุมพล ในที่นี้ได้แก่ โรงเรียนเบญจมราชรังสฤษฎิ์ โรงเรียนดัดดรุณี และวิทยาลัยอาชีวศึกษาทางทิศตะวันตกติดกับสะพานเฉลิมพระเกียรติ

5) การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ

การใช้ที่ดินอื่นๆ ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาเป็นที่โล่งว่างตลอดจนสวนสาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.3 ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง

ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งในพื้นที่ศึกษา สามารถแยกออกเป็นระบบโครงข่ายการคมนาคมทางบก และโครงข่ายการคมนาคมทางน้ำ ซึ่งเป็นระบบโครงข่ายหลักที่เข้าสู่พื้นที่ศึกษา

3.2.3.1 ระบบโครงข่ายคมนาคมทางบก

1) ระบบโครงข่ายคมนาคม

ในบริเวณพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยโครงข่ายถนนในพื้นที่ ซึ่งสามารถแยกระบบของถนนออกตามขนาดและความสำคัญได้ดังนี้

ก. ถนนสายประธาน

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3200

ข. ถนนสายหลัก

- ถนนชุมพล
- ถนนมรุพงษ์

ค. ถนนสายรอง

- ถนนพานิช
- ถนนสันติราษฎร์
- ถนนเปรมประชา

ง. ถนนสายย่อย

คือ ถนนซอยต่างๆ ส่วนใหญ่เป็นถนนซอยที่แยกออกจากถนนสายหลัก และถนนสายรอง ผิวจราจรแอสฟัลต์ ปริมาณการใช้มาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ปริมาณการจราจรบริเวณพื้นที่ศึกษา

ปริมาณการจราจรช่วงโมงเร่งด่วน สรุปแผนปริมาณการจราจรได้ดังนี้

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนประชากร อัตราการเกิด-ตาย และความหนาแน่นในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เส้นทางที่สำรวจ	ปริมาณการจราจร (คัน/ชั่วโมง)
1. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304	1,750
2. ถนนชุมพล	1,520
3. ถนนศุภกิจ	1,230
4. ถนนพานิช	1,365
5. ถนนมรุพงษ์	960
6. ถนนสันติราษฎร์	1,135
7. ถนนเปรมประชา	1,005
8. ถนนสรรพศาสตร์	752

3.2.3.2 ระบบโครงข่ายคมนาคมทางน้ำ

ระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำในพื้นที่ศึกษาปัจจุบัน มีการขนส่ง 2 เส้นทาง คือ ท่าเรือบริเวณถนนเลียบบแม่น้ำบางปะกง และท่าเรือบริเวณศาลเจ้าเป็นการขนส่งเรือหางยาวขนาดเล็ก บรรจุคนโดยสารประมาณ 10-15 คน

3.2.3.3 การขนส่งสาธารณะ

การให้บริการขนส่งสาธารณะของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ในปัจจุบัน ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง และรถโดยสารขนาดเล็ก ให้บริการแก่ผู้โดยสารในชุมชน และบริเวณรอบนอก ส่วนใหญ่จะเข้ามาในพื้นที่ศึกษา เพื่อหยุดและรับผู้โดยสารโดยเฉพาะในย่านพาณิชยกรรม บริเวณถนนชุมพล ถนนศุภกิจ ถนนพานิช ถนนมรุพงษ์ ถนนสันติราษฎร์ ถนนเปรมประชา และถนนสรรพศาสตร์ นอกจากนั้นยังมีป้ายจอดรถรับส่งอยู่กระจายตัวทั่วไปในบริเวณพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากการขนส่งสาธารณะโดยใช้รถโดยสารประจำทาง ยังมีรถสามล้อเครื่อง และสามล้อปั่น ให้บริการแก่ผู้คนในชุมชน ตลอดวัน ตลอดคืน ไม่มีเส้นทางที่แน่นอน อัตราค่าโดยสารแล้วแต่ตกลงกัน

3.2.3.4 ที่จอดรถ

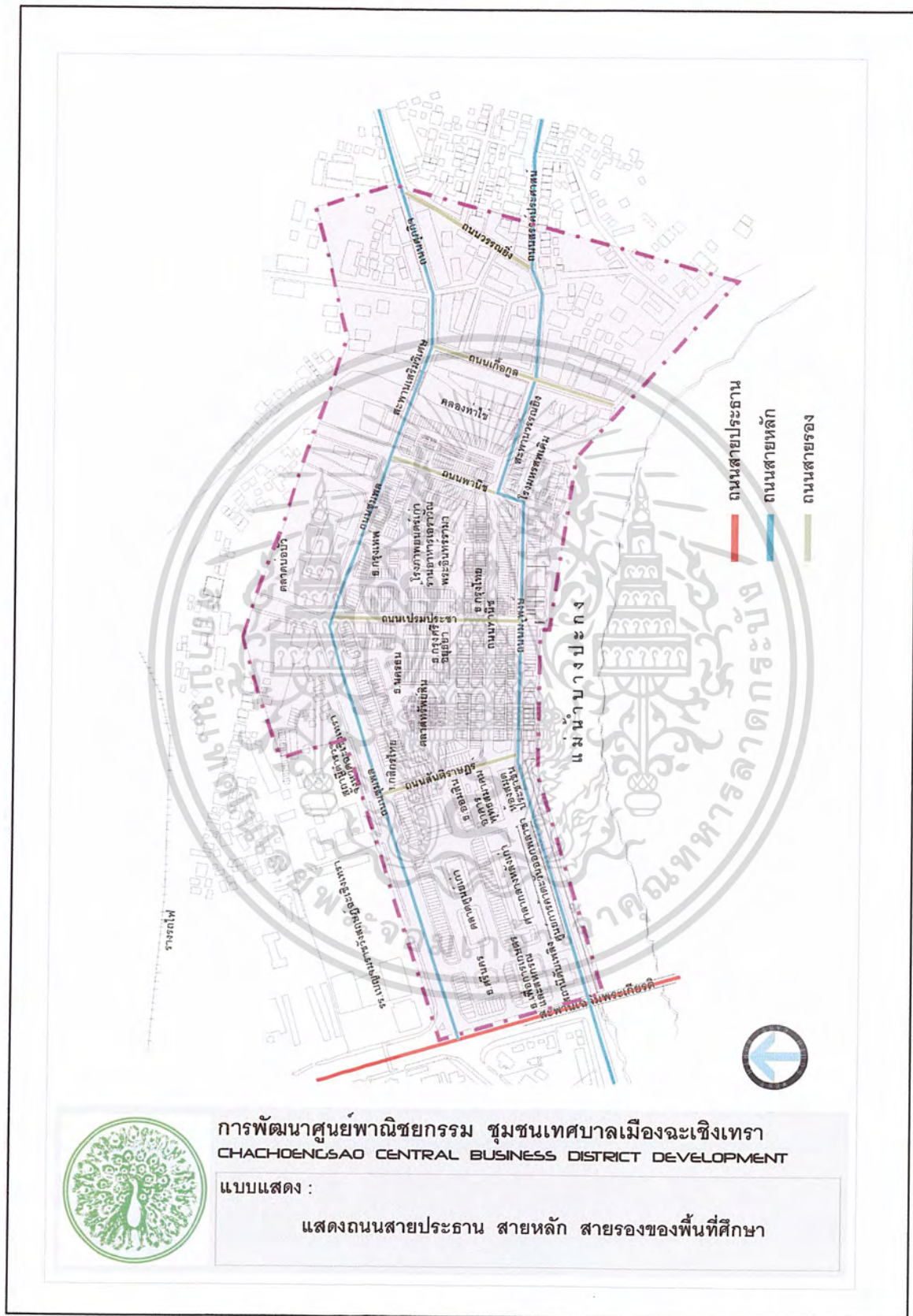
ที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีการจัดกระจายส่วนใหญ่จะเป็นการจอดริมถนน โดยจอดทั้งสองฝั่งของถนนเป็นการจอดขนานกับทางเท้า ได้แก่ ถนนชุมพล ถนนศุภกิจ ถนนพานิช ถนนมรุพงษ์ ถนนสันติราษฎร์ ถนนเปรมประชา และถนนสรรพศาสตร์

3.2.3.5 ทางเดินเท้า

ลักษณะการเดินเท้าโดยทั่วไปในพื้นที่ศึกษาเป็นการเดินเท้าบริเวณทางเท้าที่ขนานไปกับเส้นทางถนน มีลักษณะเป็นทางเท้าริมถนนส่วนใหญ่

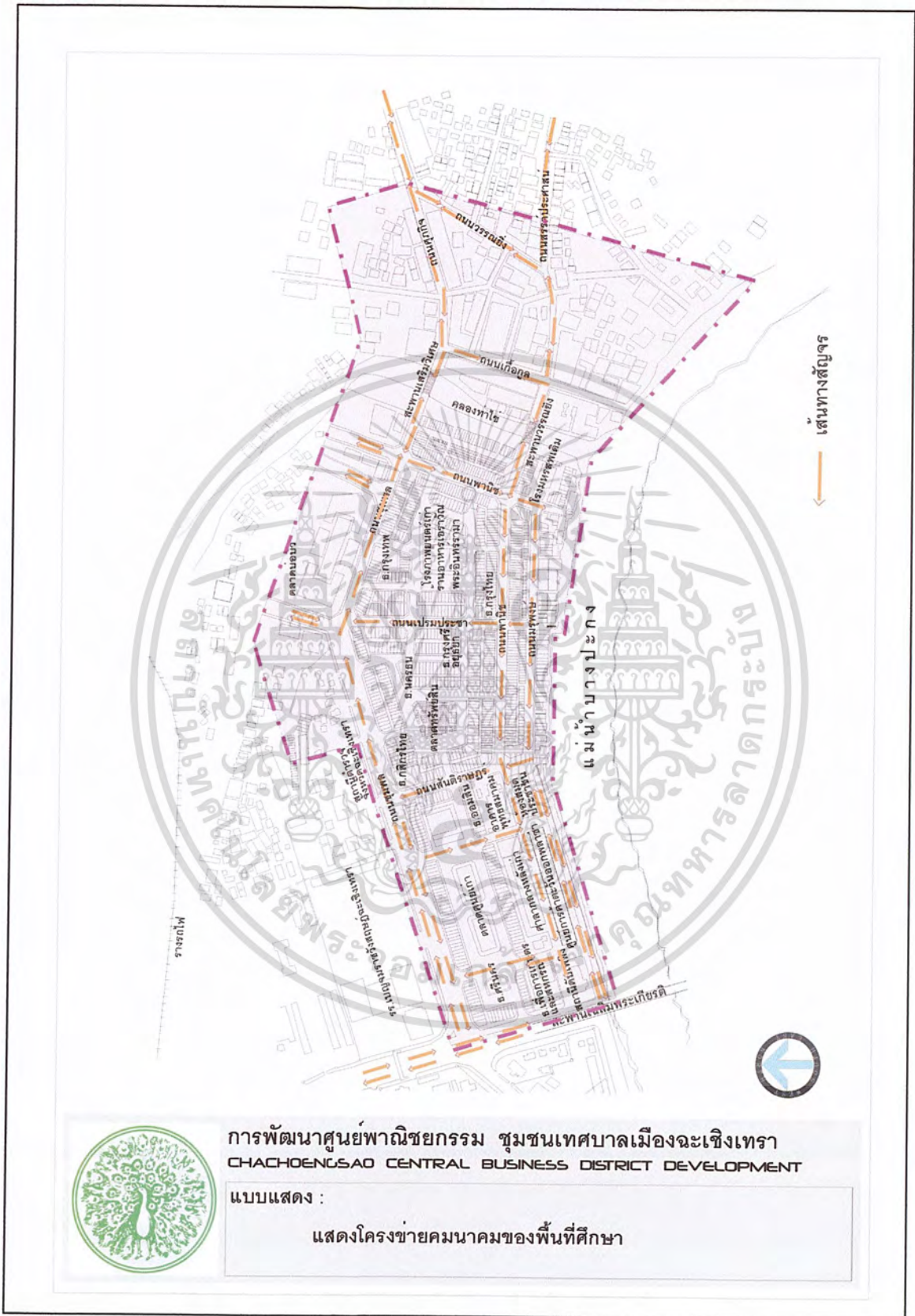


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.9 แสดงถนนสายประธาน ถนนสายหลัก สายรองของพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.10 แสดงโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.11 แสดงบริเวณที่เกิดมลภาวะทางอากาศและเสียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.4 ลักษณะอาคารในพื้นที่ศึกษา

3.2.4.1 สภาพอาคาร

สภาพของอาคาร แบ่งออกได้เป็น 3 ระดับคือ

1) สภาพอาคารเก่า ได้แก่ อาคารเก่าที่มีความทรุดโทรมสร้างในสมัยรัชกาลที่ 4 ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์บางส่วน ตั้งอยู่บริเวณถนนพานิช ถนนชุมพล และถนนมรุพงษ์ อีกทั้งยังมีอาคารที่เป็นโบราณสถาน คือศาลากลางจังหวัด

2) สภาพอาคารปานกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บริเวณถนนชุมพล และถนนมรุพงษ์ เป็นส่วนใหญ่

3) สภาพอาคารใหม่ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ที่สร้างขึ้นใหม่ กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นบางส่วน

3.2.4.2 ความสูงอาคาร

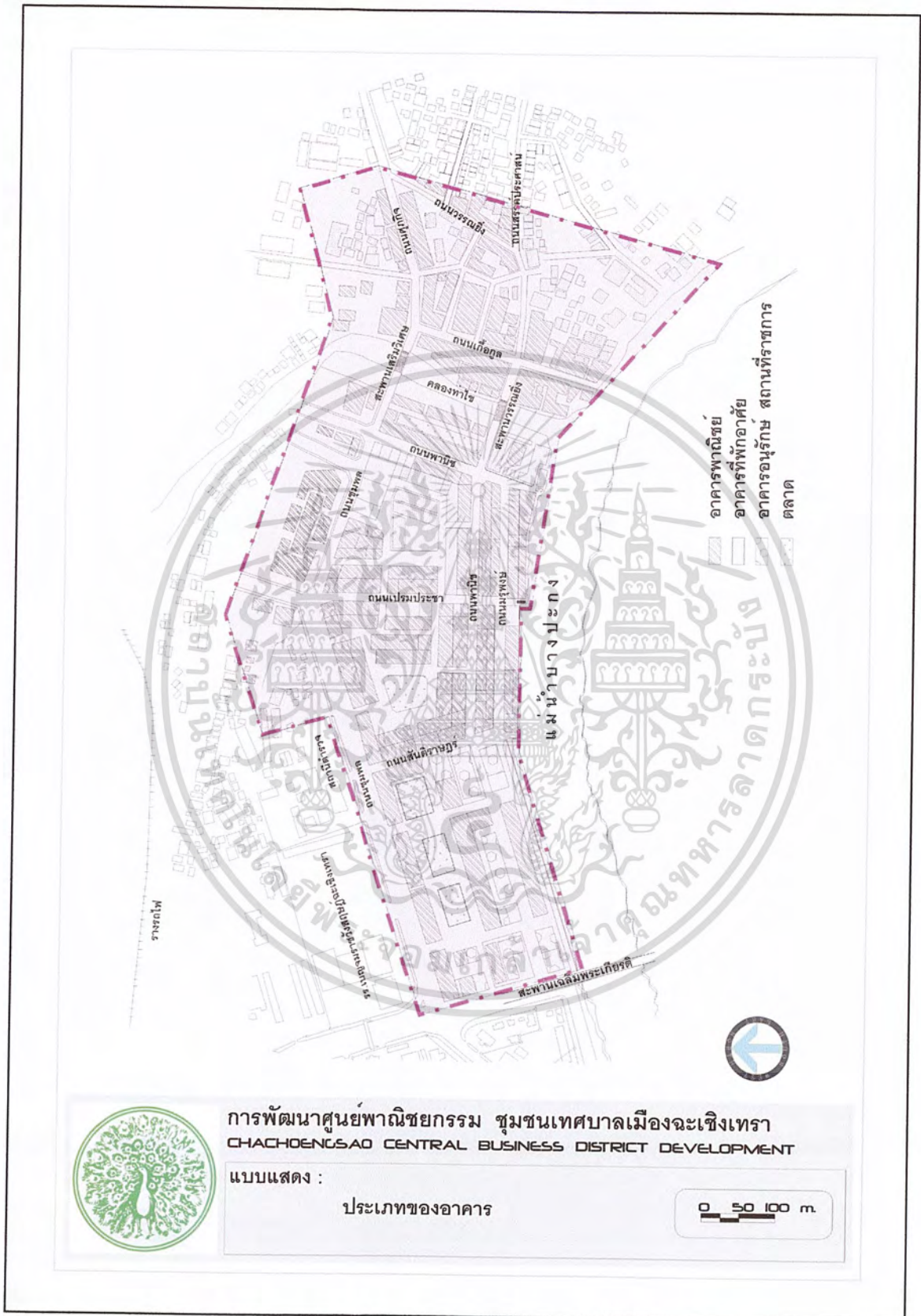
ความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษา แบ่งออกได้เป็น 4 ระดับคือ

1) อาคารสูง 1 ชั้น เป็นความสูงของอาคารเป็นบางส่วนของพื้นที่ศึกษา

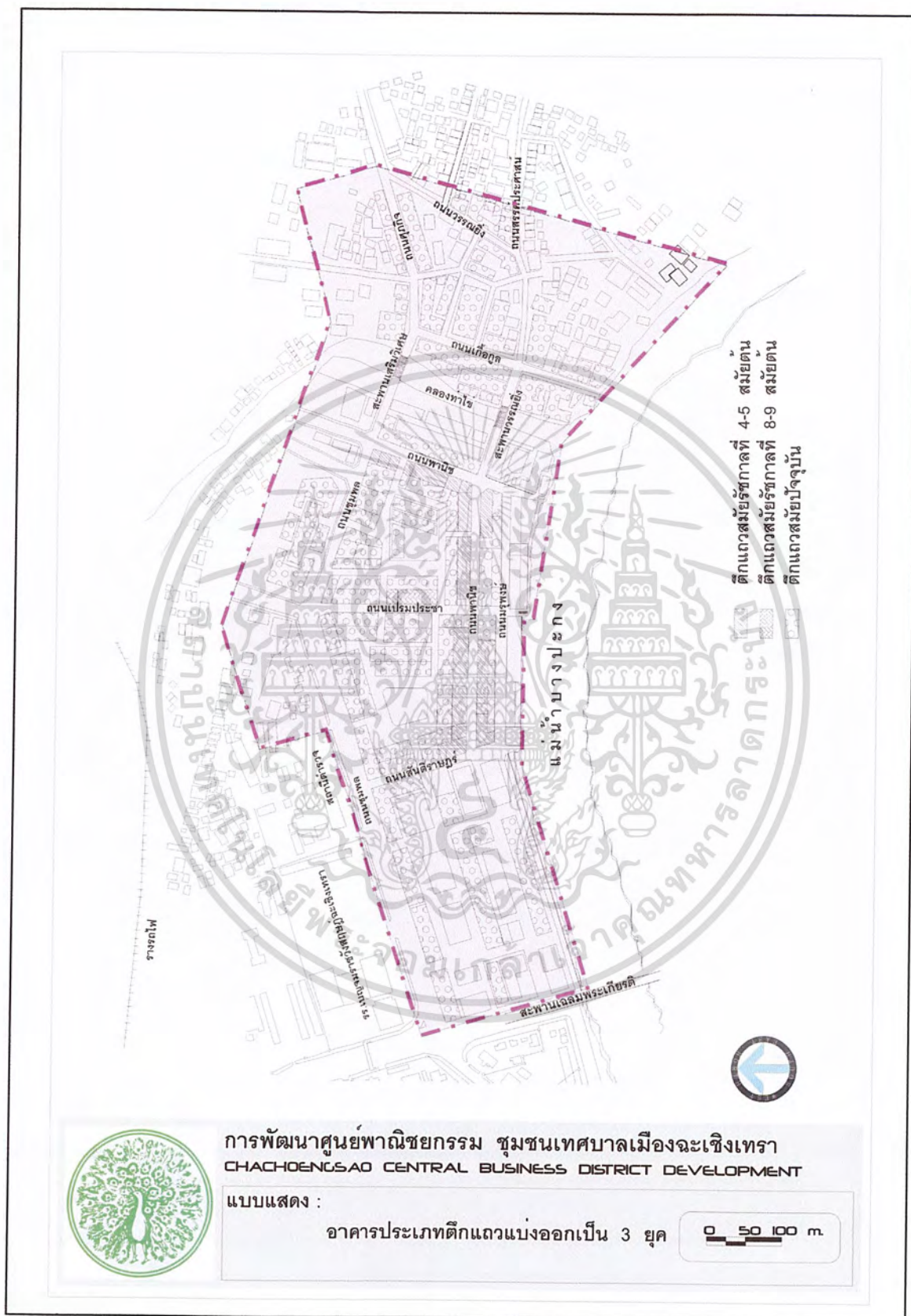
2) อาคารสูง 2 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำที่ถนนมรุพงษ์ และบริเวณถนนพานิช

3) อาคารสูง 3 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ที่สร้างขึ้นใหม่ บริเวณถนนชุมพล ถนนพานิช และถนนสันติราษฎร์

4) อาคารสูง 4 ชั้นขึ้นไป เป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่กระจายอยู่เป็นส่วนน้อยของพื้นที่ศึกษา



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



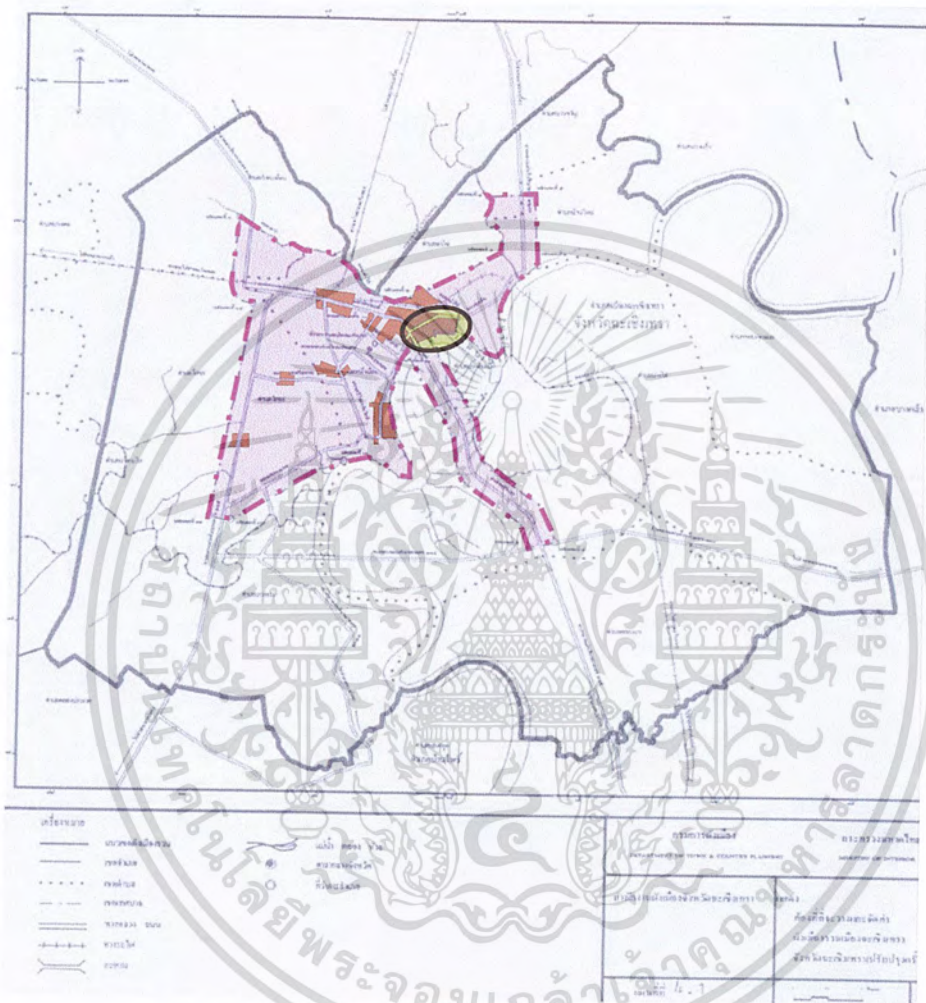
แผนที่ 3.13 แสดงลักษณะอาคารประเภทตึกแถว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 3.14 แสดงลักษณะโครงสร้างอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ที่ดินสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
พื้นที่ศึกษา

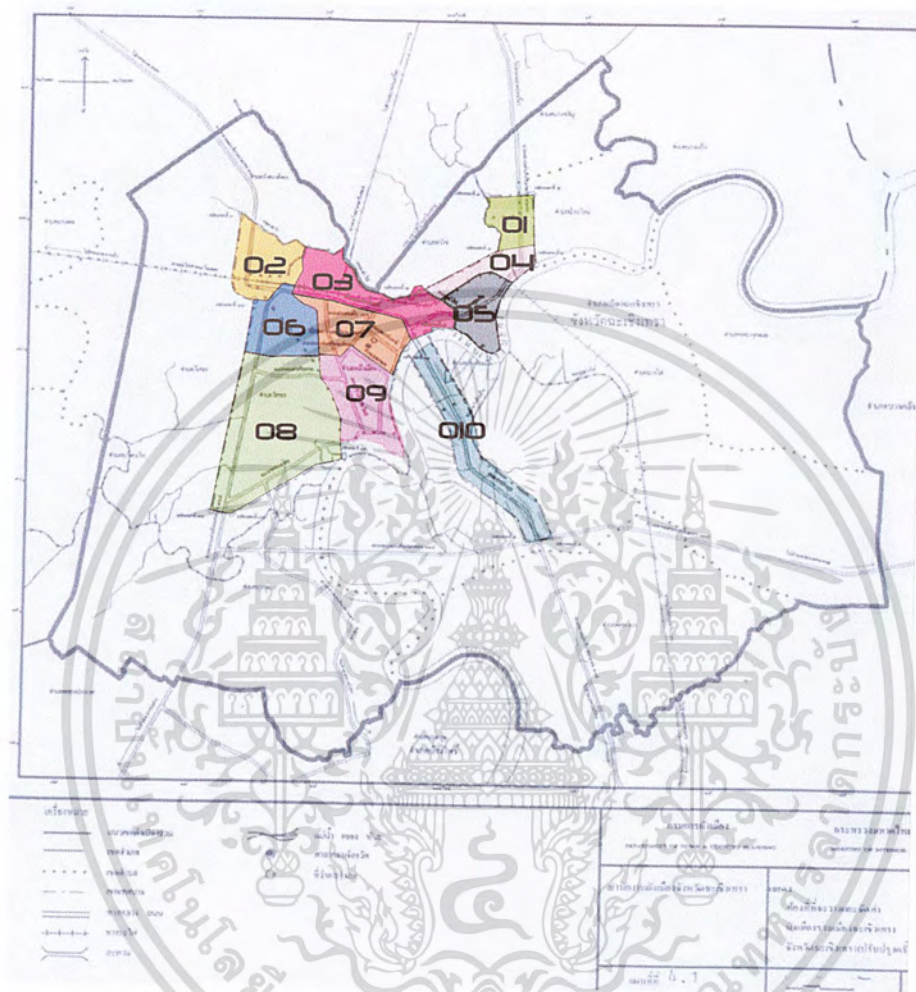


การพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :

แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

แผนที่ 3.16 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนำไปใช้เชิงพาณิชย์หรือในการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บาท/ตารางวา		บาท/ตารางวา	
01	1,000 - 10,000	06	1,000 - 10,000
02	2,000 - 10,000	07	5,000 - 30,000
03	2,000 - 30,000	08	3,500 - 25,000
04	2,000 - 15,000	09	5,000 - 25,000
05	2,500 - 20,000	10	5,000 - 22,000



การพัฒนาศูนย์พาณิชย์ยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :
แสดงราคาที่ดินชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

แผนที่ 3.17 แสดงราคาที่ดินของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.5 กรรมสิทธิ์ที่ดิน

พื้นที่ศึกษาที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและบริเวณโดยรอบ กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

3.2.6 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษา ตั้งแต่ตารางวาละ 25,000 – 30,000 บาท ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาทั้งหมด เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นศูนย์พาณิชย์กรรมเดิมและเป็นศูนย์กลางธุรกิจทำให้เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินที่สูง

3.2.7 สภาพสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นบริเวณการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพักอาศัย กลุ่มอาคารส่วนใหญ่กระจุกกระจายอยู่ตามแนวถนนพื้นที่ศึกษา อาคารประเภทอนุรักษ์และอาคารราชการ จากศักยภาพของพื้นที่ พอสรุปได้ว่าในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับความเจริญเติบโตของเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสม

นอกจากนี้ศักยภาพของพื้นที่ทางด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมยังเป็นแรงจูงใจที่สำคัญ ดึงดูดเพื่อจะเข้ามาใช้กิจกรรมที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษามากยิ่งขึ้น อีกทั้งทางด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษา เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และของเอกชนในบางส่วน สิ่งเหล่านี้จะช่วยส่งเสริมให้การวางผังและการออกแบบบริเวณพื้นที่ศึกษาให้เกิดความสะดวก ไม่เกิดข้อจำกัดในการออกแบบมากนัก เนื่องจากการออกแบบลักษณะพัฒนาเป็นส่วนใหญ่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทที่ 4

การวิเคราะห์สภาพทั่วไปและบทบาทของพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การวิเคราะห์สภาพทั่วไปและบทบาทของพื้นที่

การศึกษาในบทนี้เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยด้านต่างๆ ที่จะมีผลต่อบทบาทในการพัฒนาพื้นที่ศึกษา ชุมชนเมืองจะเชิงเทรา ให้เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม โดยการวิเคราะห์แผนพัฒนาและโครงการที่เกี่ยวข้อง ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ รวมทั้งปัญหาทางด้านกายภาพที่จะส่งผลต่อการพัฒนา การวิเคราะห์จินตภาพของชุมชน รวมทั้งศักยภาพในการพัฒนา แนวโน้มในการขยายตัวในอนาคตเพื่อสรุป บทบาท หน้าที่ สำหรับการเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงให้เป็นแนวความคิดและเป็นแนวทางในการออกแบบที่เหมาะสมต่อไป

4.1 การวิเคราะห์แผนพัฒนาและโครงการที่เกี่ยวข้อง

4.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545 – 2549) ได้มีแนวทางในการพัฒนา โดยมีเป้าหมายหลักในการพัฒนาเมือง จึงได้จัดทำแผนพัฒนาเมืองให้เป็นเมืองนำอยู่

1. ด้านกายภาพ

- การวางผังเมือง
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- การจัดระบบสาธารณูปโภค (ประปา ไฟฟ้าฯลฯ)
- การจัดระบบสาธารณูปการ (ตลาด ท่าเทียบเรือ ฯลฯ)
- มีระบบการคมนาคมขนส่งที่เหมาะสม

2. ด้านเศรษฐกิจ

- โครงการหนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์
- ศูนย์จำหน่ายสินค้าชุมชน

3. ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

- มีสวนสาธารณะแหล่งนันทนาการที่ดี
- มีโบราณสถาน เอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม
- มีความสะอาด สวยงามเป็นระเบียบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- รักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- มีมรดกทางวัฒนธรรม

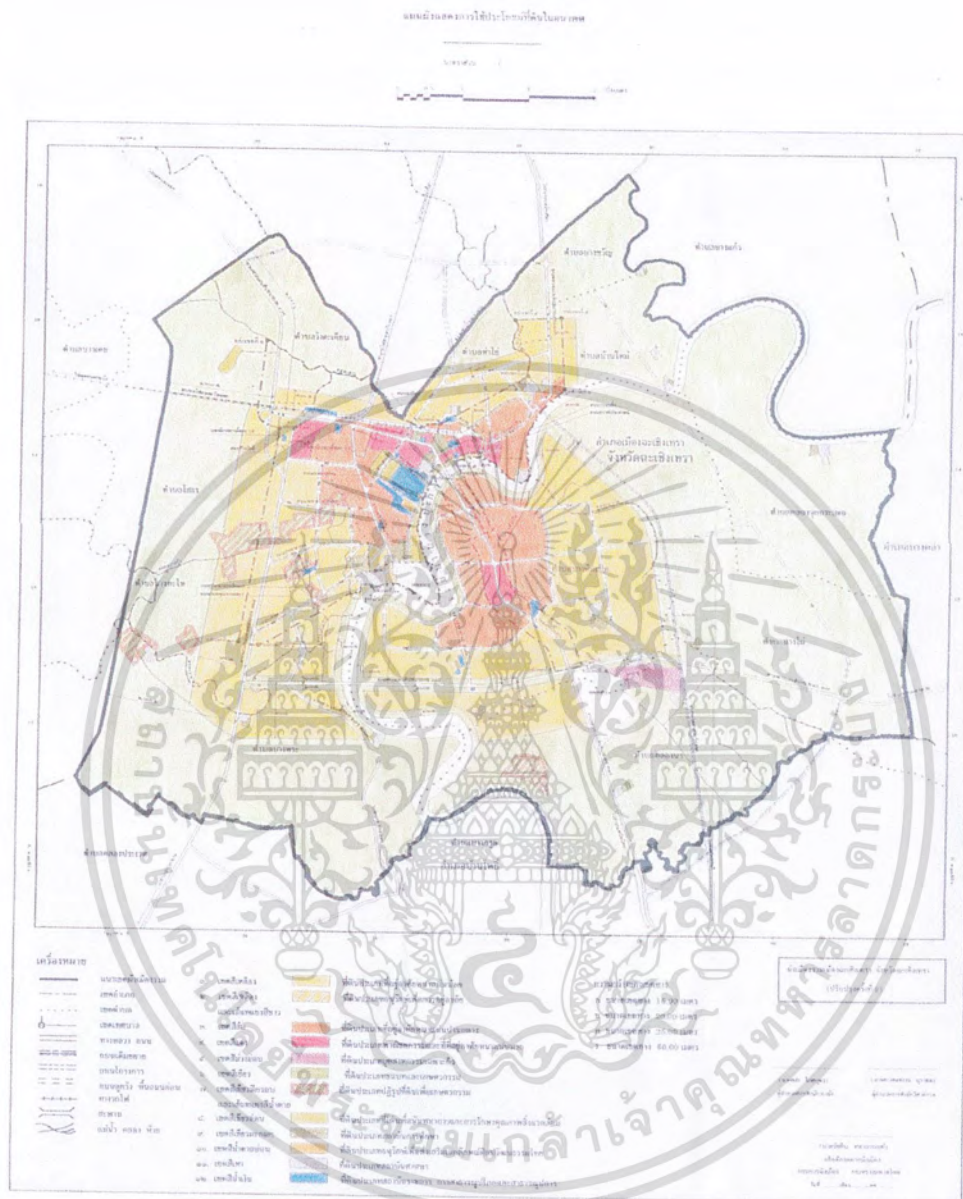
4.1.2 ผังเมืองรวมชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา

ผังเมืองรวมชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา (ปรับปรุงครั้งที่ 2)¹ มีแนวทางในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินการคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค การบริการสาธารณะ การดำรงรักษาเมืองและสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดความเหมาะสม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม โดยใช้ผังเมืองรวมนี้เป็นกลไกในการชี้แนะและการควบคุมการพัฒนาเมืองให้เติบโตและพัฒนาอย่างยั่งยืน รวมทั้งคำนึงถึงการมีคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนด้วย ซึ่งการพัฒนาที่ต่อเนื่องจากการพัฒนาการวางผังเมืองรวมชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ประกาศใช้บังคับเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 335 (พ.ศ.2540) ยังรองรับการขยายตัวของชุมชนต่อไปได้อีก ดังนั้นหลักการปรับปรุงผังเมืองรวมชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา (ปรับปรุงครั้งที่ 2) จึงกำหนดได้ดังนี้

- คงเขตผังเมืองรวมเท่าเดิม
- มีการปรับปรุงหลักการและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตในบริเวณแต่ส่วนใหญ่ยังคงเดิมและพิจารณาในรายละเอียดของกรรมสิทธิ์ที่ดินต่างๆ ให้ถูกต้องกับข้อเท็จจริง
- ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และการขนส่งให้สัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจของจังหวัดฉะเชิงเทรา และการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก
- คงหลักการของรูปแบบระบบคมนาคมขนส่ง แต่จะปรับเปลี่ยนให้ตรงกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น
- พัฒนาการบริการทางสังคม การจัดระบบสาธารณูปโภค (ประปา ไฟฟ้าฯลฯ) และสาธารณูปการ (ตลาด ท่าเทียบเรือ ฯลฯ)
- ส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อม ซึ่งมีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ให้เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดฉะเชิงเทรา
- อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ปรับปรุงข้อกำหนดให้เป็นปัจจุบันตามมาตรฐานกรมการผังเมือง

¹ ที่มา : โดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :
แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

แผนที่ 4.1 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.3 โครงการพัฒนาของภาครัฐและเอกชน

1) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

พื้นที่ศึกษาเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ปรับปรุงกิจกรรมภายในพื้นที่ที่ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รับผิดชอบอยู่โดยให้มีความสอดคล้องกับผังเมืองรวมชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา ปรับปรุงหลักการและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ปรับเปลี่ยนที่ดินพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) บริเวณหมายเลข 3.6 คือ อาคารห้างสรรพสินค้าตะวันออกพลาซ่า ให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาสิ่งแวดล้อม เนื่องจากที่ดินบริเวณดังกล่าวมีนโยบายจะปรับปรุงพื้นที่เป็นที่โล่งและสวนสาธารณะ ประกอบกับด้านหลังเป็นอาคารศาลาหลังเก่าที่สวยงาม และมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมที่ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน ซึ่งถ้าปรับเปลี่ยนพื้นที่บริเวณนี้ต่อเนื่องกับริมแม่น้ำบางปะกง ทำให้สภาพภูมิทัศน์และทัศนียภาพสวยงามเหมาะสมกับการอนุรักษ์โบราณสถานสถาปัตยกรรม และเป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ท่องเที่ยวด้านวัฒนธรรมโดยการล่องเรือทางน้ำ ตลอดจนเพิ่มพื้นที่พักผ่อนของเมือง

2) โครงการต่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ (หนองงูเห่า)²

พื้นที่เขตผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา อยู่ห่างจากโครงการ คือ สร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ประมาณ 40 กิโลเมตร คาดว่าโครงการนี้จะมีผลกระทบทางบวกต่อการพัฒนาเมืองและชุมชน โดยชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา จะเป็นแหล่งรองรับที่พักอาศัยและการให้บริการจากโครงการดังกล่าวด้วย

3) โครงการเมืองใหม่ภาคมหานคร และเมืองบริวาร²

จากความต้องการลดความแออัดของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งด้านบทบาท และกิจกรรมจึงต้องพัฒนาชุมชนเมืองรอบนอกให้มีความสมบูรณ์แบบ ซึ่งพื้นที่ของผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทราได้รับการกำหนดให้เป็นพื้นที่เมืองบริวารด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการระดับชาติและระดับภาค ซึ่งจะต้องรองรับประชากรที่เข้ามาอาศัยรวมทั้งแรงงานที่จะออกไปทำงานจากการพัฒนาของโครงการต่างๆ รอบพื้นที่ชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา

4) โครงการนิคมอุตสาหกรรม²

¹ ที่มา : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

² ที่มา : สำนักงานผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

เนื่องจากระบบคมนาคมที่สะดวกที่จะเชื่อมโยง กับกรุงเทพมหานครและเชื่อมผ่านลงไปยังชายฝั่งทะเลตะวันออก ตลอดจนโครงการทำถนนจากภาคอีสานสู่ภาคตะวันออกล้วนแต่เป็นโครงการที่ผ่านจังหวัดฉะเชิงเทรา ทำให้ศักยภาพของการพัฒนาที่ดินอยู่ในระดับสูง เนื่องจากมีโครงการต่างๆ ที่เอื้ออำนวยความสะดวกและสนับสนุนการลงทุน โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมใกล้ตัวเมืองฉะเชิงเทราได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ โครงการนิคมอุตสาหกรรมอัลฟาเทค ซึ่งโครงการเหล่านี้จะดึงดูดให้มีผู้เข้ามาประกอบอาชีพในภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น ทำให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา

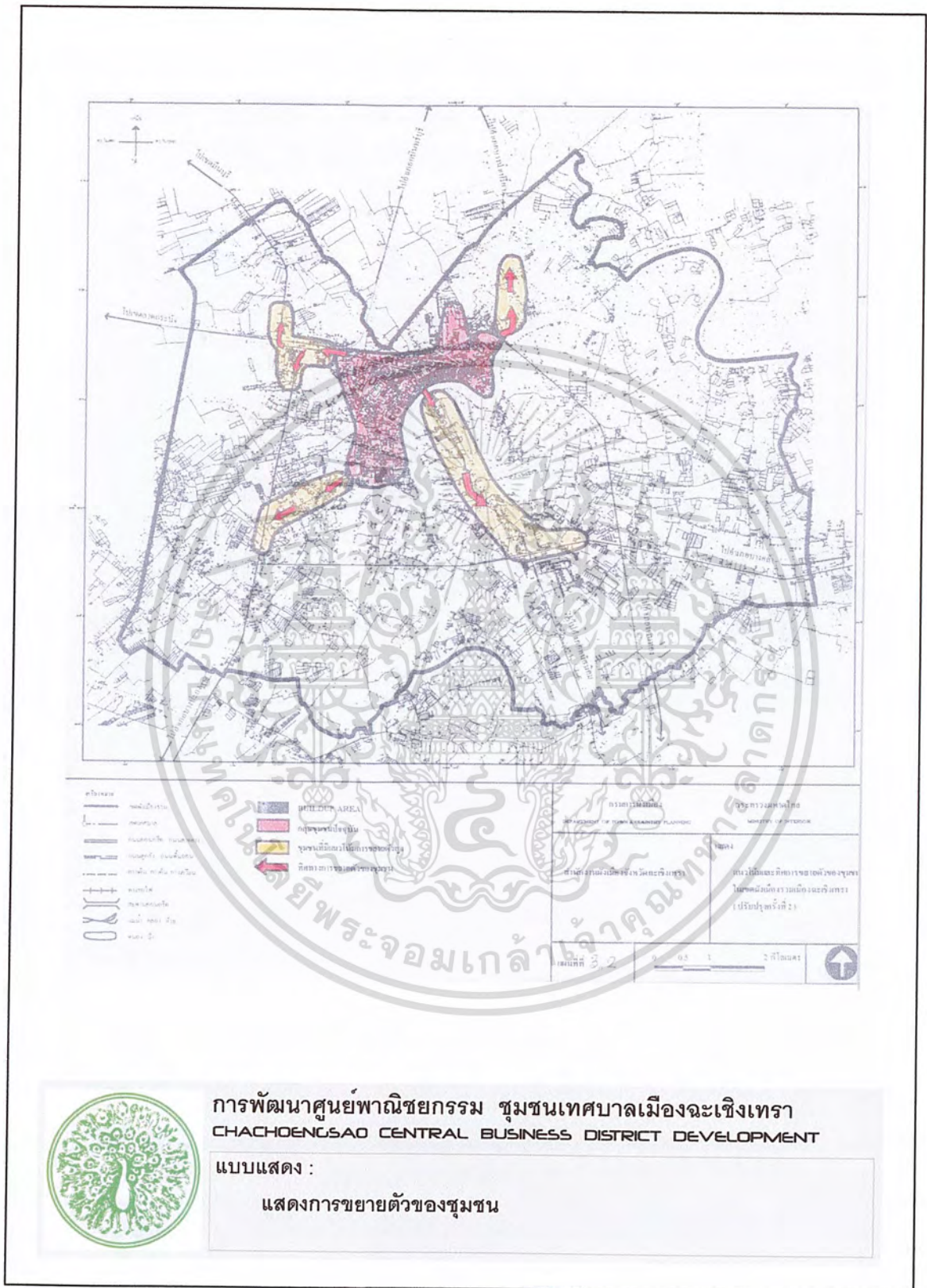
5) โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ระยะที่ 2

จากนโยบายและแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ครอบคลุมพื้นที่เพิ่มมากขึ้นเป็น 11 จังหวัด สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทราอยู่ในพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ระยะที่ 1 ร่วมกับจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง ได้รับการกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาโดยเน้นการผลิตอุตสาหกรรมพื้นฐาน และอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีสูงที่สมบูรณ์พร้อมทั้งการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง และการบริการพื้นฐานให้เชื่อมโยงต่อเนื่องกันในพื้นที่จังหวัดใกล้เคียง พร้อมทั้งการจัดทำแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรม และแผนปฏิบัติการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบชุมชนที่ทันสมัย เพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมในระยะ 20 ปีข้างหน้า

4.2 การวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา

4.2.1 การขยายตัวของชุมชนเมือง

จากการศึกษาถึงแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา การขยายตัวของชุมชนทั่วไปส่วนใหญ่อยู่ฝากฝั่งขวาของแม่น้ำบางปะกง เนื่องจากบริเวณนี้เป็นแหล่งที่ตั้งชุมชนเดิมและชุมชนจะขยายตัวออกไปตามแหล่งที่ตั้งชุมชนใหม่ คือ ด้านทิศตะวันตกมีแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่องจากถนนมหาจักรพรรดิไปตามถนนสุวินทวงศ์และตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 314 ตั้งแต่สถานีขนส่งใหม่ไปจนถึงถนนเลี้ยวเมือง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 314)



แผนที่ 4.2 แสดงการขยายตัวของชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2 การขยายตัวของกิจกรรม

จากการศึกษา และการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษาในด้านต่างๆ ทั้งในระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับชุมชนเมือง และในระดับพื้นที่ศึกษา อีกทั้งการศึกษาวเคราะห์แผนพัฒนา และโครงการที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ลักษณะเด่นลักษณะด้อยที่เป็นปัญหาทางกายภาพภายในพื้นที่ ทำให้สามารถวิเคราะห์แนวโน้ม และการขยายตัวของกิจกรรมในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นตลอดจนการวิเคราะห์ลักษณะแนวโน้มของทิศทาง เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำคัญในการสรุป บทบาทหน้าที่ ของย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรมในอนาคต

โดยทำการวิเคราะห์แยกตามลักษณะของกลุ่มกิจกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) กิจกรรมพาณิชย์กรรมทั่วไป

ในปัจจุบันมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มความเข้มข้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น เพื่อสนองรับต่อปริมาณประชากรและกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะบริเวณศูนย์พาณิชย์กรรม ในสภาพปัจจุบันมีราคาที่ดินที่สูงขึ้น ตลอดจนข้อจำกัดในด้านกายภาพของย่านการค้าไม่สามารถขยายตัวเพียงพอสำหรับประชาชน และกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอนาคต กิจกรรมที่สำคัญและมีแนวโน้มในการขยายตัวในแง่ธุรกิจเพิ่มขึ้นได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์ ตึกแถว และอาคารพักอาศัยในพื้นที่ศูนย์พาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง

2) กิจกรรมด้านตลาดสินค้าและการค้าส่ง

โดยทั่วไปลักษณะของกิจกรรมยังไม่มีเปลี่ยนแปลงมากนักในสภาพปัจจุบัน ทั้งในด้านการซื้อขาย และลักษณะของกลุ่มผู้ใช้บริการ

3) กิจกรรมประเภทสถาบันราชการและวัด

กลุ่มของสถาบันราชการส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณศูนย์ราชการ ถนนเรืองวุฒิ และบางส่วนกระจัดกระจายอยู่ตามถนนชุมพล การขยายตัวของศูนย์ราชการนั้น พบว่า ปัจจุบันในบริเวณศูนย์ราชการของจังหวัดยังมีพื้นที่เพียงพอที่จะสามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้อย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ

4.3 การวิเคราะห์ข้อได้เปรียบและศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา

ในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีปัจจัยส่งเสริมและสนับสนุนให้เป็นข้อได้เปรียบและศักยภาพ ในการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ชุมชนเมืองจะเชิงเทรา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.3.1 ข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1) บริเวณพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีโอกาสที่จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม และสามารถเชื่อมต่อกับย่านพาณิชยกรรม
- 2) ลักษณะภูมิประเทศ
- 3) ลักษณะสภาพแวดล้อมที่สวยงาม สามารถพัฒนาบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำบางปะกง ซึ่งอยู่ติดกับพื้นที่ศึกษา ให้เป็นบริเวณสวนสาธารณะหรือกันพื้นที่ไว้สำหรับการรักษาสิ่งแวดล้อมของศูนย์กลางพาณิชยกรรมและชุมชนเมืองได้อย่างเหมาะสม

4.3.2 ลักษณะเด่นด้านกิจกรรมรอบพื้นที่

โดยรอบพื้นที่ล้วนแล้วแต่เป็นกิจกรรมที่มีความสำคัญและเป็นบทบาทหลักของชุมชนเมือง และของจังหวัดจะเชิงเทราทั้งสิ้น กล่าวคือ ด้านทิศเหนือของพื้นที่ศึกษาเป็นสถาบันการศึกษาและสถาบันราชการ ด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา ติดคลองท่าไข่และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) ด้านทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษาเป็นสถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา และที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (เขตสีแดง) ถนนมหาจักรพรรดิ เป็นแนวทางการขยายตัวจากศูนย์กลางพาณิชยกรรมเดิม ด้านทิศใต้ของพื้นที่ศึกษาติดกับแม่น้ำบางปะกง ซึ่งในอนาคตจะมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งและสามารถรองรับศักยภาพของพื้นที่ท่องเที่ยวด้านวัฒนธรรมโดยการล่องเรือทางน้ำ ตลอดจนเพิ่มพื้นที่พักผ่อนของเมือง

4.3.3 ลักษณะเด่นของกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา

ลักษณะเด่นของกิจกรรมในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมพาณิชยกรรม ซึ่งมีกิจกรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่ง และค้าเครื่องมือ นอกจากนี้ยังมีสถาบันราชการ สถาบันศาสนาและอาคารประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

4.3.4 ลักษณะเด่นด้านการคมนาคมขนส่ง

บริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ซึ่งเป็นทางเข้าหลักของชุมชนเมือง ลักษณะเด่นเช่นนี้ทำให้บริเวณพื้นที่ศึกษามีศักยภาพในด้านการพัฒนาพื้นที่ เพราะมีข้อดีคือเป็นพื้นที่ที่อยู่บริเวณทางเข้าหลักของชุมชนเมือง

4.4 การวิเคราะห์ปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา

บริเวณพื้นที่ศึกษานอกจากจะมีข้อดีและข้อได้เปรียบต่างๆ แล้วบริเวณพื้นที่ศึกษายังมี ปัญหาและข้อจำกัดที่มีผลต่อการพัฒนาของพื้นที่อยู่หลายประการ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

4.4.1 ปัญหาด้านการคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถนนชุมพล ซึ่งเป็นถนนสายหลักของชุมชนเมือง นอกจากจะเป็นสิ่งที่ส่งเสริมบทบาทของพื้นที่แล้ว ยังถือเป็นข้อจำกัดที่สำคัญของพื้นที่ศึกษา เพราะเป็นถนนสายหลัก ดังนั้นปริมาณการจราจรถนนสายนี้ค่อนข้างหนาแน่น

4.4.2 ปัญหาและข้อจำกัดในด้านการขยายตัวของพื้นที่

ปัญหาและข้อจำกัดในด้านการขยายตัวของพื้นที่ในพื้นที่ศึกษานี้ เกิดจากการใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบ ทางด้านทิศใต้ติดแม่น้ำบางปะกง ซึ่งมีทั้งผลดีและผลเสีย สำหรับการพัฒนาพื้นที่ศึกษาให้เป็นศูนย์พาณิชย์กรรม กล่าวคือ แม่น้ำบางปะกงเป็นข้อจำกัดสำคัญในการขยายตัวของพื้นที่ แต่ข้อดีสามารถใช้ลักษณะทางธรรมชาติของแม่น้ำบางปะกงให้เกิดประโยชน์ ทั้งด้านส่งเสริมให้เกิดการคมนาคมทางน้ำ และใช้พื้นที่ริมน้ำเป็นส่วนสาธารณะหรือเป็นพื้นที่สำหรับรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้กับพื้นที่ศึกษาและชุมชนเมือง

4.4.3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมริมแม่น้ำบางปะกง

ในการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำบางปะกงในปัจจุบัน เป็นการที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ ลักษณะอาคารเป็นอาคารคอนกรีตสูงประมาณ 4 ชั้น และบางส่วนเป็นบ้านไม้ 2-3 ชั้น ซึ่งสร้างรุกล้ำเขตที่ดินและบริเวณแม่น้ำบางปะกง เป็นสภาพชุมชนเดิม มีความหนาแน่นสูง ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ทำให้เกิดมุมมองไม่ดีของพื้นที่ศึกษา และต่อชุมชนเมืองอีกด้วย

4.4.4 ปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นของราชพัสดุ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ นอกจากนี้ยังมีกรรมสิทธิ์ของเอกชนในบางส่วน

4.5 การวิเคราะห์จินตภาพของพื้นที่ชุมชนและพื้นที่ศึกษา

การศึกษาและการวิเคราะห์จินตภาพของพื้นที่ชุมชนและพื้นที่ศึกษานี้ เพื่อดูการศึกษาและการวิเคราะห์ถึงการเชื่อมต่อของจิตภาพในด้านต่างๆ เพื่อที่จะสามารถพัฒนาพื้นที่ศึกษาให้เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม โดยมีการเชื่อมโยงกับพื้นที่ชุมชนเมืองในด้านจินตภาพได้อย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ เนื่องจากจินตภาพเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของแต่ละชุมชน และของแต่ละพื้นที่ ซึ่งส่งผลไปถึงพฤติกรรมความประทับใจ ความสะดวกสบายแก่ผู้คนที่ใช้บริการหรือเดินทางผ่านพื้นที่นั้นๆ จึงมีความจำเป็นสำหรับการศึกษาและวิเคราะห์จินตภาพของชุมชนเมืองและพื้นที่ศึกษาวิเคราะห์ถึงข้อดีและปัญหาต่างๆ เพื่อนำผลการวิเคราะห์มาหาแนวทางแก้ไขปรับปรุงเพื่อให้เกิดความสมบูรณ์ของจินตภาพในอนาคต สำหรับการศึกษาในเรื่องจินตภาพของพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่ศึกษาในครั้งนี้ ได้อาศัยทฤษฎีจินตภาพชุมชนเมืองของเควิน ลินซ์ (KEVIN เอ็กสาร์) เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

LYNCH) มาเป็นหลักเกณฑ์ในการศึกษาวิเคราะห์ โดยใช้องค์ประกอบ 5 ประการที่สำคัญมาเป็นปัจจัยที่ใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์ในส่วนของเมืองและพื้นที่ศึกษา มีรายละเอียดดังนี้

องค์ประกอบหลักที่ใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์จินตภาพของชุมชนเมืองและพื้นที่ศึกษา

1) เส้นทาง (PATH) ได้แก่ เส้นทางสัญจร โดยแบ่งเส้นทางสัญจรทั้งทางบกและทางน้ำ ทางบกคือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ถนนชุมพล ถนนมรุพงษ์ ถนนสันติราษฎร์ ส่วนเส้นทางสัญจรทางน้ำ ได้แก่ แม่น้ำบางปะกง

2) ขอบเขต (EDGE) คือ องค์ประกอบที่เป็นส่วนกำหนดขอบเขตของแต่ละกิจกรรมและการใช้ที่ดินที่แตกต่างกัน ขอบเขตที่ชัดเจนได้แก่ แม่น้ำบางปะกง สะพานเฉลิมพระเกียรติ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา

3) ย่าน (DISTRICT) เป็นลักษณะของกลุ่มอาคารหรือกลุ่มของกิจกรรมที่มีการใช้สอยหรือการใช้ที่ดินลักษณะเดียวกัน ที่ให้ได้ชัดเจนคือ ย่านพาณิชย์กรรม

4) ศูนย์รวมกิจกรรม (NODE) เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมหนาแน่น หรือมีผู้คนรวมตัวกันเป็นจำนวนมากภายในพื้นที่ ได้แก่ บริเวณศูนย์กลางพาณิชย์กรรม

5) ภูมิสัญลักษณ์ (LAND MARK) คือ จุดหมายตาที่ที่พื้นที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนในระยะไกล มีความเด่นชัดเป็นพิเศษ สามารถใช้เป็นเครื่องมือที่ช่วยในการอ้างอิง บอกทิศทางสำหรับพื้นที่นั้นๆ LAND MARK ที่สำคัญได้แก่ สะพานเฉลิมพระเกียรติ

6) ประตู (GATE WAY) คือ ประตูทางเข้าของพื้นที่

การศึกษานี้จะเป็นการปรับปรุงและเสนอแนะสำหรับพื้นที่ชุมชนเมือง และเน้นการศึกษาในบริเวณพื้นที่ศึกษาเท่านั้น เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์และสามารถเชื่อมโยงในส่วนของแต่ละองค์ประกอบแก่กันได้อย่างเหมาะสม เพื่อส่งเสริมให้ทั้งพื้นที่ศึกษาและชุมชนเมืองมีจินตภาพที่ดี มีประสิทธิภาพ โดยการวิเคราะห์ในแต่ละองค์ประกอบมีรายละเอียดดังนี้

1. เส้นทาง (PATH)

สภาพปัจจุบัน

- เส้นทางหลัก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304
- เส้นทางรอง ได้แก่ ถนนภายในชุมชนเมือง

ผลการวิเคราะห์

- ลักษณะของเส้นทางหลักเดิม มีความเด่นอยู่แล้วส่วนเส้นทางย่อย นั้นยังขาดความต่อเนื่องของโครงข่ายและลำดับศักยภาพที่ดี

2. ขอบเขต (EDGE)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สภาพปัจจุบัน - เส้นขอบหลัก ได้แก่ แม่น้ำบางปะกง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304
- ผลการวิเคราะห์ - เส้นขอบรอง ได้แก่ ถนนภายในชุมชนเมือง
- ผลการวิเคราะห์ - เส้นขอบมีความเด่นชัดมาก โดยเฉพาะเส้นขอบที่เกิดจากแม่น้ำบางปะกง

3. ย่าน (DISTRICT)

- สภาพปัจจุบัน - โดยทั่วไปของย่านกิจกรรมปะปนกัน
- ผลการวิเคราะห์ - ย่านต่างๆ โดยเฉพาะย่านพาณิชยกรรมมีความเด่นชัดแต่ด้วยตรงที่มีย่านอื่นๆ เช่น ย่านสถาบันราชการและสถาบันศาสนา ปะปนภายในอันส่งผลให้เป็นข้อจำกัดที่สำคัญในการขยายตัวในอนาคต

4. ศูนย์รวมกิจกรรม (NODE)

- สภาพปัจจุบัน - ศูนย์รวมกิจกรรมที่สำคัญ คือ บริเวณศูนย์กลางพาณิชยกรรม
- ผลการวิเคราะห์ - ศูนย์รวมกิจกรรมรองจะอยู่บริเวณริมแม่น้ำบางปะกง
- ผลการวิเคราะห์ - ควรจะมีการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรมรอง บริเวณริมแม่น้ำบางปะกง ให้เป็น NODE หลักที่สำคัญโดยคำนึงถึงผลกระทบ ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความเหมาะสมในสภาพแวดล้อม

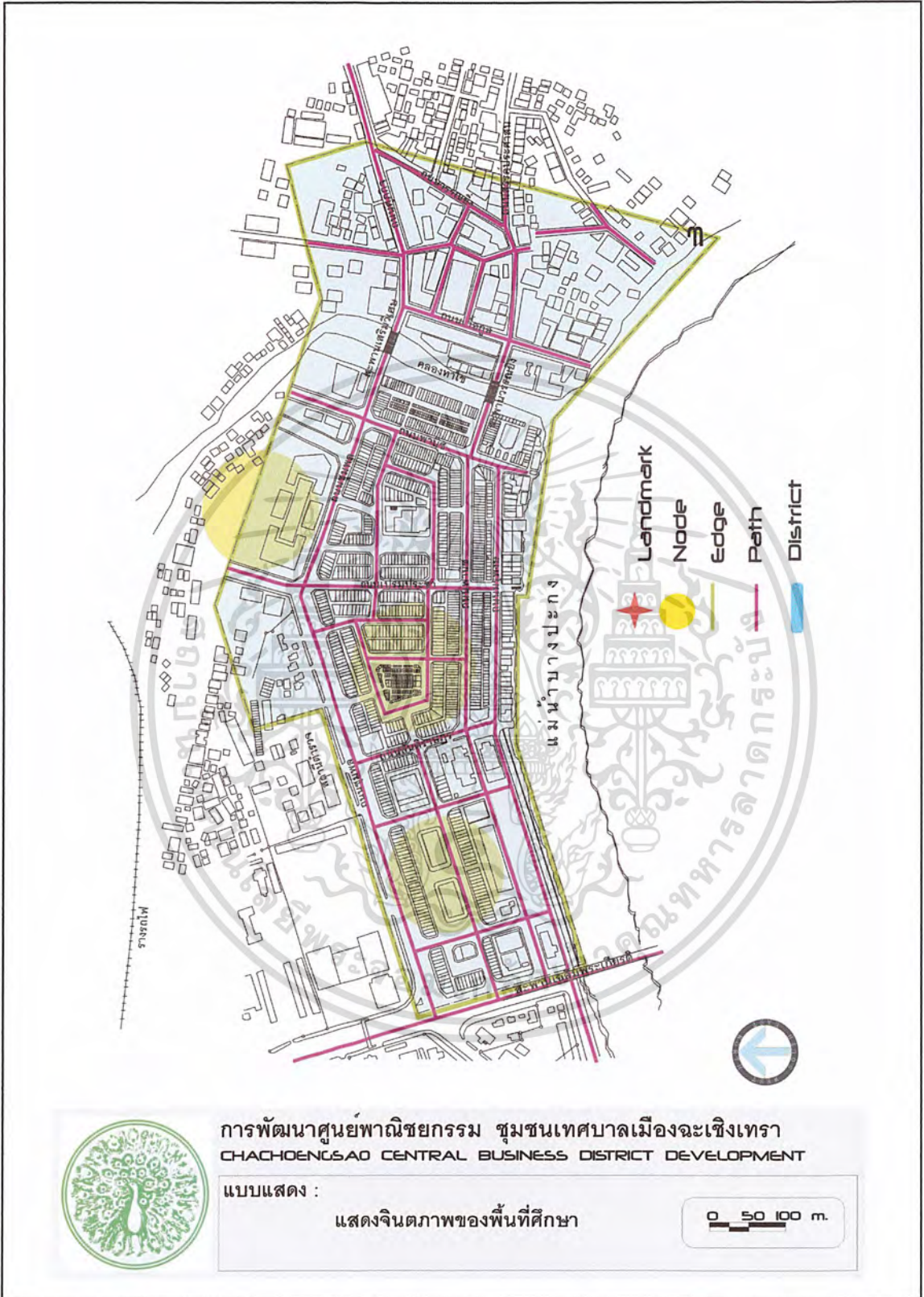
5. ภูมิสัญลักษณ์ (LAND MARK)

- สภาพปัจจุบัน - ยังขาด ภูมิสัญลักษณ์ LAND MARK ที่ดี
- ผลการวิเคราะห์ - ควรพัฒนาและออกแบบภูมิสัญลักษณ์ขึ้นภายในศูนย์พาณิชยกรรมให้มีความเป็นเอกลักษณ์ และเกิดภูมิทัศน์ที่ดี

6. ประตู (GATE WAY)

- สภาพปัจจุบัน - ประตูหลัก ได้แก่ หลวงแผ่นดินหมายเลข 304
- ประตูรอง ได้แก่ หลวงแผ่นดินหมายเลข 3200

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 4.3 แสดงจินตภาพของพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.6 การวิเคราะห์เพื่อหาศักยภาพในการพัฒนา

การศึกษาวิเคราะห์เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพ เหมาะสมต่อการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชยกรรม ชุมชนเมืองจะเชิงเทรา ใช้วิธีการที่เรียกว่า POTENTIAL SURFACE ANALYSIS เพื่อพิจารณาถึงความพร้อมของพื้นที่ในการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆ อันเป็นแนวทางในการเลือกทำเลที่ตั้งของกิจกรรมการใช้ที่ดิน ในพื้นที่ศึกษาตามลำดับความสำคัญโดยการกำหนดปัจจัย (FACTORS) ต่างๆ ซึ่งหมายถึง ส่วนหรือสาเหตุสำคัญที่เป็นตัวกำหนดประเภทการใช้ที่ดินอันมีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง มีขั้นตอนการดำเนินการวิเคราะห์ดังนี้

- 1) กำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ หรือเป้าหมายต่างๆ ในการวิเคราะห์
- 2) กำหนดปัจจัยต่างๆ และค่าน้ำหนักของปัจจัย (WEIGHTING)
- 3) กำหนดตัวชี้ (INDICATE) และเกณฑ์ในการวัด
- 4) กำหนดขอบเขตและหน่วยพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษาในระบบตาราง (GRID)
- 5) กำหนดค่าคะแนนของศักยภาพในระดับต่างๆ
- 6) รวบรวมคะแนนและแสดงผลการวิเคราะห์

ในแต่ละขั้นตอนของการวิเคราะห์มีรายละเอียดตามขั้นตอนดังนี้

4.6.1 การกำหนดความมุ่งหมายในการวิเคราะห์

เพื่อวิเคราะห์หาศักยภาพในการพัฒนา โดยพิจารณาความเหมาะสมต่อการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมหลักของชุมชนเมือง เน้นการวิเคราะห์เพื่อหาลำดับค้ำยของความเหมาะสมและพร้อมในการพัฒนาพื้นที่ส่วนต่างๆ มีเป้าหมายในการพัฒนาเต็มรูปแบบในปี พ.ศ. 2566 หรืออีก 20 ปีข้างหน้า

4.6.2 การกำหนดปัจจัยและค่าน้ำหนักของปัจจัย

1) การกำหนดปัจจัยต่างๆ
ปัจจัย (Factors) ในที่นี้หมายถึงส่วนหรือสาเหตุสำคัญที่เป็นตัวกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินที่มีผลต่อการกำหนดที่ตั้งในระดับที่แตกต่างกัน จากการกำหนดความมุ่งหมายในการวิเคราะห์ ที่เน้นความเป็นย่านพาณิชยกรรมหลัก ดังนั้นปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์จึงมุ่งเน้นประเด็นที่เกี่ยวกับลักษณะและความพร้อมของพื้นที่ส่วนต่างๆ โดยมีปัจจัยทางด้านกายภาพ(ความพร้อมของพื้นที่) และด้านเศรษฐกิจ (แรงดึงดูดทางเศรษฐกิจ) เป็นปัจจัยหลัก

2) การกำหนดค่าน้ำหนักของปัจจัย

ความหมายของค่าน้ำหนักของปัจจัย (WEIGHTING OF FACTORS) คือ สิ่งที่จะอธิบายถึงค่าความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยหลัก และปัจจัยรอง เพื่อรวบรวมเป็นค่าคะแนนรวมของศักยภาพในระดับต่างๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับภารกิจการงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าน้ำหนักของปัจจัย กำหนดขึ้นตามลักษณะของปัจจัย โดยแสดงค่าออกมาเป็นตัวเลข (โดยทั่วไปแล้วจะกำหนดให้มีค่าประมาณ 2-3 เท่า ตามลักษณะของศักยภาพในระดับต่างๆ คือ ศักยภาพสูง ศักยภาพปานกลาง และศักยภาพต่ำ)

ปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักสูงสุด คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ มีค่าน้ำหนักของปัจจัย 2 เท่า และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ มีค่าน้ำหนัก 1 เท่า

ตารางที่ 4.1 แสดงลักษณะและค่าน้ำหนักของปัจจัย

ลักษณะของปัจจัย	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก
1) ด้านกายภาพ	- ระบบการเข้าถึง	3
	- ลักษณะความหนาแน่น	2
2) ด้านเศรษฐกิจ	- ราคาที่ดิน	1

4.6.3 การกำหนดตัวชี้และเกณฑ์ในการวัด

จากปัจจัยด้านต่างๆ นำมากำหนดตัวชี้ หรือดัชนี (INDICATE) และเกณฑ์ในการวัด ตามลักษณะของปัจจัยที่แตกต่างกันออกไป รวมทั้งกำหนด เพื่อนำไปรวมกันเป็นค่าคะแนนในขั้นตอนสุดท้าย ดังนี้

1) ระบบการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) เป็นปัจจัยทางด้านกายภาพที่มีความสำคัญมากต่อการหาศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ประเภทย่านพาณิชย์กรรม เนื่องจากเกณฑ์ในการพิจารณาบริเวณที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม ประการหนึ่งก็คือ ต้องเป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึงสำหรับพาหนะที่ใช้ในการเดินทางทุกรูปแบบ

โดยพิจารณาว่าความสะดวกในการเข้าถึง หรือตำแหน่งที่มีความสามารถในการเข้าถึงได้ดี จะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับตำแหน่งหรือบริเวณที่มีโครงข่ายของถนนที่พาดผ่านพื้นที่ริมถนน จะมีความเหมาะสมในการพัฒนาสูงกว่าพื้นที่ในบริเวณที่ลึกเข้าไป (สำหรับการคมนาคมขนส่ง) ฉะนั้นจึงพิจารณาจากระยะห่างที่สามารถเดินจากพื้นที่นั้นๆ สู่อถนนสายหลัก สายรอง และสายย่อย ตามลำดับ ในระยะทางไม่เกิน 100 เมตร มีค่าคะแนนดิบดังนี้

ตารางที่ 4.2 แสดงลักษณะค่าคะแนนระยะห่างจากถนน

ระยะห่างจากถนน (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	คะแนนจริง (คูณ 3)
ถนนสายหลัก	3	9
ถนนสายรอง	2	6
ถนนสายย่อย	1	3

2) ลักษณะความหนาแน่น

เกณฑ์การพิจารณาบริเวณที่เหมาะสม สำหรับย่านพาณิชย์กรรมใหม่อีกประการหนึ่งคือ บริเวณดังกล่าวต้องเป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่โล่งเป็นส่วนใหญ่ เพื่อความเหมาะสมต่อการลงทุนในแง่เศรษฐกิจตามหลักเศรษฐศาสตร์ชุมชนเมือง (URBAN ECONOMIC) คือ เป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่โล่งว่างไม่มีอุปสรรคต่อการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงพื้นที่มากนัก

โดยพิจารณาว่า ลักษณะหรือรูปแบบของพื้นที่ที่มีความเป็นพื้นที่โล่งว่าง (OPEN SPACE) จะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับความเหมาะสมในการพัฒนาสูงกว่าพื้นที่หรือบริเวณที่มีความเป็นพื้นที่โล่งว่างต่ำ ฉะนั้นจึงพิจารณาจากลักษณะความหนาแน่นหรือพื้นที่คลุมดินของอาคารเป็นส่วนน้อยหรือเป็นพื้นที่โล่งว่าง จะมีศักยภาพในการพัฒนา มากกว่าพื้นที่ที่มีความหนาแน่นหรือพื้นที่คลุมดินของอาคารมากกว่า แบ่งลักษณะของความหนาแน่นออกเป็น 4 ระดับ มีคะแนนดิบดังนี้

ตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะค่าคะแนนระดับความหนาแน่น

ระดับความหนาแน่น (ร้อยละ)	ค่าคะแนนดิบ	คะแนนจริง (คูณ 2)
0 - 25	4	8
26 - 50	3	6
51 - 75	2	4
76 - 100	1	2

3) ราคาที่ดิน (LAND COST)

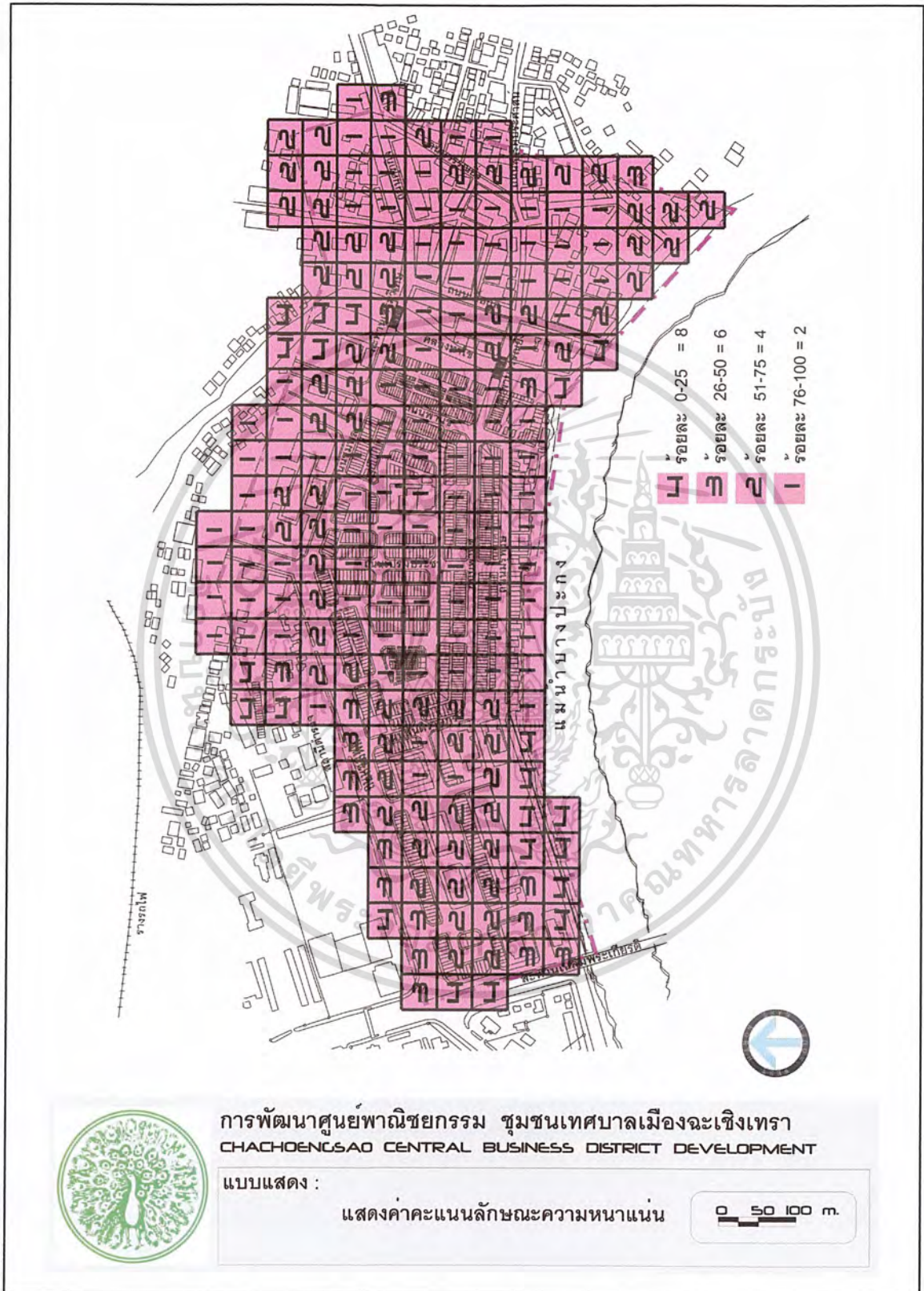
เป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่รองลงมาโดยพิจารณาจากหลักการที่ว่า บริเวณที่มีราคาของที่ดินสูงจะเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน และการพัฒนาให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมมากกว่าบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำ กำหนดตัวชี้จากราคาที่ดินประเมินจากราคาตลาด พ.ศ.2545 แบ่งช่วงราคาและค่าคะแนนดิบดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



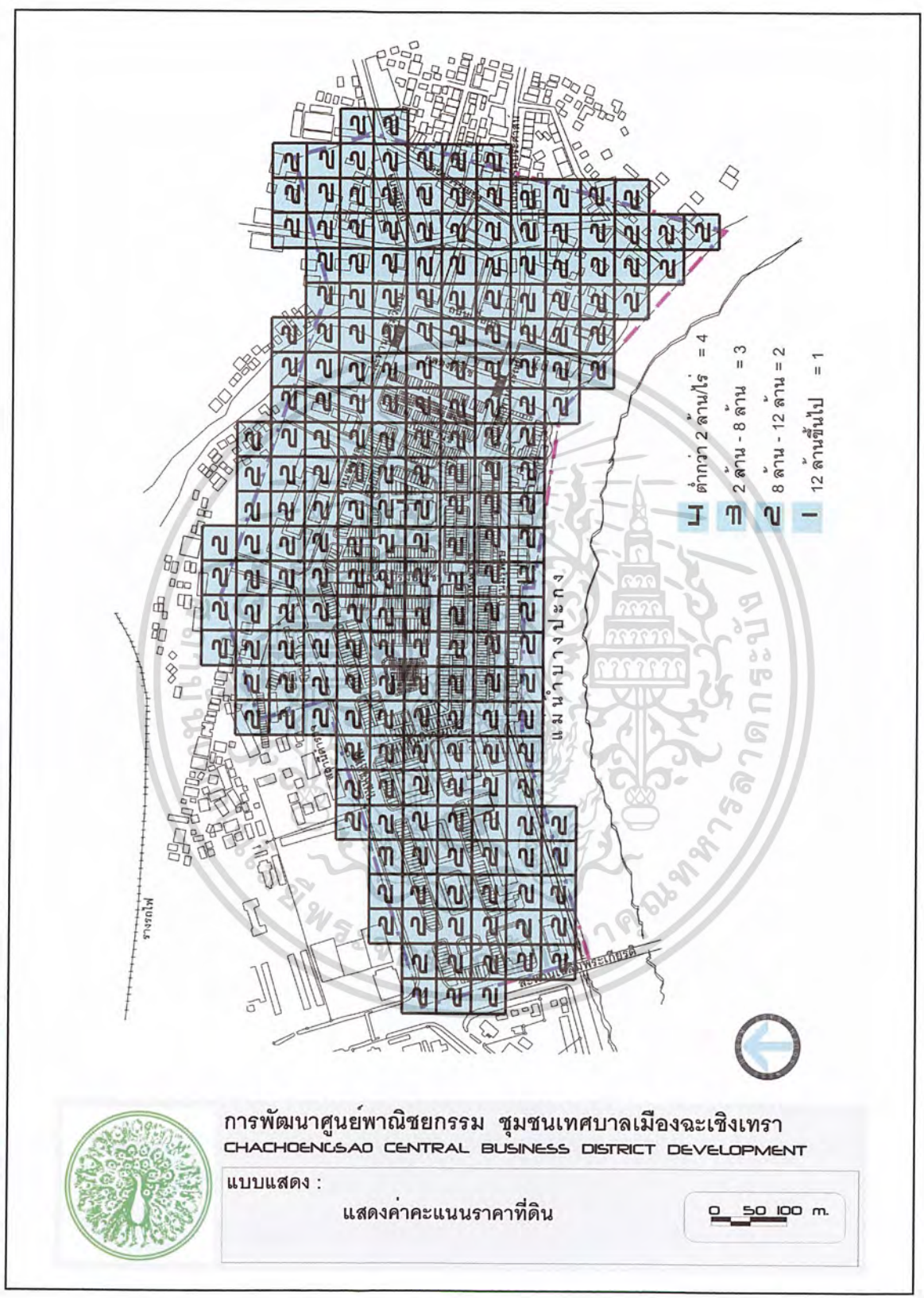
แผนที่ 4.4 แสดงค่าคะแนนระบบการเข้าถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 4.5 แสดงค่าคะแนนลักษณะความหนาแน่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 4.6 แสดงค่าคะแนนราคาที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 แสดงลักษณะค่าคะแนนราคาที่ดิน

ราคาที่ดิน (บาท/ไร่)	ค่าคะแนนดิบ	คะแนนจริง (คูณ 2)
ต่ำกว่า 2,000,000	4	4
2,000,000 - 8,000,000	3	3
8,000,000 - 12,000,000	2	2
ตั้งแต่ 12,000,000 ขึ้นไป	1	1

4.6.4 การกำหนดขอบเขตและหน่วยพื้นที่

1) แนวความคิด

บริเวณชุมชนเมือง เป็นพื้นที่ที่มีความกว้างขวางแต่มีเส้นขอบเขตค่อนข้างเด่นชัดในรูปของเส้นสายต่างๆ โดยรอบพื้นที่ ดังนั้นการกำหนดขอบเขตของการวิเคราะห์จึงกำหนดจากพื้นที่บริเวณชุมชนเมืองใหญ่ ที่ถูกล้อมรอบจากแนวเขตถนนสายหลัก และสายรองต่างๆ

2) ขอบเขตและหน่วยพื้นที่

กำหนดให้มีพื้นที่ประมาณ 340 ไร่ อยู่ในพื้นที่ระหว่างแบ่งหน่วยพื้นที่วิเคราะห์ในระบบตารางออกเป็นพื้นที่ย่อยรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส จำนวน 212 ช่อง พื้นที่ช่องละประมาณ 1.6 ไร่ หรือ 50 เมตร คูณ 50 เมตร

4.6.5 การรวบรวมคะแนนและจัดลำดับชั้น

เมื่อใส่คะแนนจริง (โดยนำค่าน้ำหนักคูณค่าคะแนน) ของปัจจัยต่างๆ ลงในแผนที่ในแต่ละปัจจัยแล้ว จึงนำเอาค่าคะแนนที่ได้จากแผนที่ย่อยทั้ง 3 ปัจจัย มารวมในแผนที่ตารางรวม ผลของการรวมคะแนนสรุปได้ว่า ช่องที่ได้ค่าคะแนนสูงที่สุดมีค่าคะแนนเท่ากับ 19 คะแนน ช่องที่ได้ค่าคะแนนต่ำที่สุด มีค่าคะแนนเท่ากับ 7 คะแนน โดยมีผลต่างของค่าคะแนนต่ำสุดและสูงสุดเท่ากับ 11 คะแนน

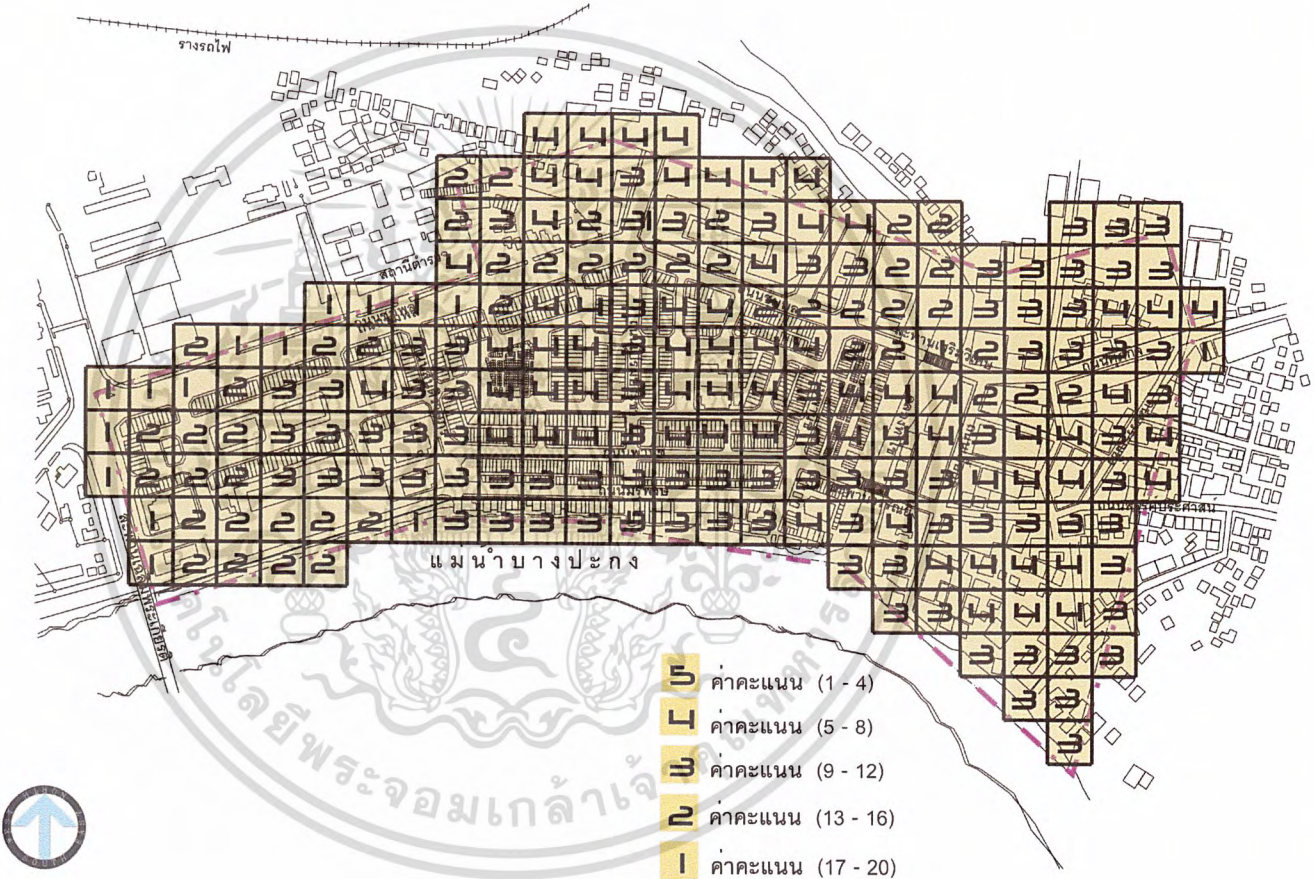
4.6.6 สรุปผลการวิเคราะห์

1) พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง (ค่าคะแนน 1-7) มีจำนวน 65 ช่อง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 104 ไร่ หรือร้อยละ 31

2) พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาปานกลาง (ค่าคะแนน 8-16) มีจำนวน 131 ช่อง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 210 ไร่ หรือร้อยละ 61

3) พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำ (ค่าคะแนน 17-20) มีจำนวน 16 ช่อง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 26 ไร่ หรือร้อยละ 8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การพัฒนาศูนย์พาณิชย์ยกรรม ศูนย์เขตศตบาลเมืองจะเชิงเทรา
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT

แบบแสดง :

แสดงสรุปผลการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพ
ในการพัฒนา

0 50 100 ม.

แผนที่ 4.7 แสดงสรุปผลการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา

4.7 วิเคราะห์บทบาทของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

ในการศึกษาสภาพปัจจุบันของชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา เพื่อที่สามารถสรุปบทบาทในปัจจุบัน ปลายคาดการณ์บทบาทของพื้นที่ในอนาคตโดยดู จากแนวโน้มศักยภาพความเหมาะสมของพื้นที่ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และแผนพัฒนาตลอดจนโครงการทั้งภาครัฐ และเอกชนที่เกี่ยวข้องและมีส่วนส่งเสริมบทบาทและความสำคัญของพื้นที่ศึกษาในอนาคต โดยมีบทบาทที่สำคัญดังนี้

4.7.1 วิเคราะห์จากแผนพัฒนาต่างๆ ซึ่งได้แก่การศึกษาจาก แผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ผังเมืองรวม ผังภาค แผนพัฒนาจังหวัด และแผนพัฒนาเทศบาล สรุปเป็นบทบาทจากอดีต ปัจจุบัน และบทบาทในอนาคตดังนี้

1) ด้านเศรษฐกิจ

อดีต	-	เป็นเมืองที่มีบทบาทศูนย์กลางการค้า-การบริการ
ปัจจุบัน	-	ศูนย์กลางการพาณิชย์ ธนาคาร-ประกันภัย
	-	ศูนย์กลางการบริการ
	-	ตลาดกลางรับซื้อสินค้าทางการเกษตร
<u>อนาคต</u>	-	เป็นเมืองศูนย์กลางการค้า เมืองหน้าด่านภาคตะวันออก
	-	เป็นเมืองศูนย์กลางการบริการภาคตะวันออก
	-	ศูนย์กลางอุตสาหกรรมทางการเกษตร

2) ด้านโครงสร้างพื้นฐาน

อดีต	-	เป็นเมืองหน้าด่านทางภาคตะวันออก
ปัจจุบัน	-	เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง
อนาคต	-	เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางบกที่เชื่อมโยงกับภาคอื่นๆ ของประเทศ
	-	เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางน้ำบริเวณชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก

3) ด้านการบริการทางสังคม

อดีต	-	เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ
	-	เป็นศูนย์กลางการศึกษาระดับจังหวัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจุบัน	-	เป็นศูนย์กลางการสาธารณสุขระดับจังหวัด
	-	เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ
	-	เป็นศูนย์กลางการศึกษาระดับอนุภาค
	-	เป็นศูนย์กลางการสาธารณสุขระดับอนุภาค
อนาคต	-	เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการระดับอนุภาค
	-	เป็นศูนย์กลางการศึกษาระดับอนุภาค
	-	เป็นศูนย์กลางการสาธารณสุขระดับอนุภาค

4.7.2 วิเคราะห์จากบทบาทในปัจจุบัน

จากบทบาทในปัจจุบันและแผนพัฒนาตลอดจนศักยภาพต่างๆ ของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมสภาพการพัฒนาของเมืองให้ดีขึ้น แต่สภาพปัจจุบันในการพัฒนาเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายดังกล่าวถูกข้อจำกัดในด้านกายภาพของพื้นที่ ทำให้การพัฒนาสำหรับบทบาทต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้อย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ

ดังนั้นจากการวิเคราะห์ สรุปได้ว่า ควรมีการส่งเสริมศักยภาพที่มีอยู่เดิมของพื้นที่ ให้สามารถตอบสนองต่อแผนและนโยบายให้มากที่สุด โดยคำนึงถึงศักยภาพในด้านต่างๆ ให้มากที่สุด เพื่อสามารถรองรับกิจกรรมความเป็นศูนย์กลางและบทบาทที่จะเกิดขึ้นในด้านต่างๆ ของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราในอนาคต

4.7.3 สรุปบทบาทและหน้าที่ของพื้นที่ศึกษา

จากการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเมือง แนวโน้มการขยายตัวของกิจกรรม บทบาทที่สำคัญจากอดีต สภาพปัจจุบัน และบทบาทหน้าที่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สามารถสรุปบทบาทหน้าที่ของย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรม ดังนี้

- เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมระดับชุมชนเมือง รองรับกิจกรรม ด้านการค้าย่อย ตลาด และการบริการแก่ประชาชนในชุมชนเมือง
- เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการระดับจังหวัด
- เป็นศูนย์กลางด้านการเงินและการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทที่ 5

การกำหนดนโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

การกำหนดนโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา

5.1 การกำหนดนโยบายของการวางแผนพัฒนา

การศึกษาเพื่อวางแผนพัฒนาย่านพาณิชย์ยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเป็นการศึกษาเพื่อวางแผนการพัฒนาในด้านกายภาพเป็นหลัก โดยคำนึงถึงนโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง สภาพปัญหา ความต้องการ ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่มาเป็นตัวกำหนด ความมุ่งหมาย (Goal) วัตถุประสงค์ (Objective) และเป้าหมาย (Target) เพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับการพัฒนาที่เหมาะสม สอดคล้องกับความต้องการในอนาคตได้อย่างถูกต้อง

5.1.1 ความมุ่งหมายของการพัฒนา (Goal)

ความมุ่งหมายของโครงการในการพัฒนาย่านพาณิชย์ยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา จากผลการวิเคราะห์บทบาทหน้าที่หลักของย่านศูนย์กลางพาณิชย์ยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีรายละเอียดดังนี้

- 1) พัฒนาบริเวณศูนย์กลางพาณิชย์ยกรรมเดิม ให้เป็นศูนย์กลางการค้า และการบริการระดับชุมชน
- 2) พัฒนาบริเวณพื้นที่ศึกษาด้านระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และระบบการคมนาคมที่เหมาะสม
- 3) พัฒนาบริเวณพื้นที่ศึกษาด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีสวนสาธารณะแหล่งนันทนาการที่ดี มีโบราณสถาน และเอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม มีความสะอาด สวยงาม เป็นระเบียบที่ดีให้กับชุมชน

5.1.2 วัตถุประสงค์ (Objective) แยกวัตถุประสงค์ตามความมุ่งหมายดังนี้

5.1.2.1 วัตถุประสงค์ตามความมุ่งหมาย ก.

- 1) จัดรูปแบบของกิจกรรมต่างๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
- 2) สร้างความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มกิจกรรมภายในโครงการ สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้ใช้ และให้มีความต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์ยกรรมอื่นภายในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
- 3) ส่งเสริมให้มีกิจกรรมที่สามารถดึงดูดผู้ที่เข้ามาใช้โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) จัดวางรูปแบบโครงข่ายคมนาคม เพื่อให้สอดคล้องและเกิดความสะดวกของการเข้าถึงกิจกรรม และสามารถเชื่อมโยงโครงข่ายกับศูนย์พาณิชย์กรรมและพื้นที่เกี่ยวข้องโดยรวม

5.1.2.2 วัตถุประสงค์ตามความมุ่งหมาย ข.

- 1) จัดระบบการคมนาคมขนส่งให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 2) ควบคุมการใช้พื้นที่ของกิจกรรมและอาคารสิ่งก่อสร้างต่างๆ
- 3) สร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อการพักผ่อนการค้าและงานประเพณี

ท้องถิ่น

4) จัดรูปแบบขององค์ประกอบในการออกแบบระบบภูมิทัศน์ชุมชนเมืองโดยเน้นการจัดรูปแบบด้านจินตภาพของชุมชน

5.1.3 เป้าหมาย (Target)

5.1.3.1 วัตถุประสงค์ตามความมุ่งหมาย ก. และวัตถุประสงค์

1) กำหนดกิจกรรมทางด้านธุรกิจการค้า และการบริการหลัก ได้แก่ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด แหล่งบันเทิง โรงแรม และสำนักงานธุรกิจต่างๆ

2) วางผังการใช้ที่ดินและออกแบบพื้นที่ภายในกลุ่มและระหว่างกลุ่มของกิจกรรมให้สอดคล้องต่อเนื่องสัมพันธ์กัน

3) กำหนดระบบการสัญจรภายในด้วยทางเท้าและยานพาหนะพร้อมระบบการสัญจรที่เหมาะสม เพื่อส่งเสริมกิจกรรมด้านการค้าเป็นหลัก

4) กำหนดองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการบริการด้านขนส่งสาธารณะ เช่น สถานีรถโดยสาร เป็นต้น

5.1.3.2 วัตถุประสงค์ตามความมุ่งหมาย ข. และวัตถุประสงค์

1) ปรับปรุงระบบจินตภาพชุมชนเมืองที่มีอยู่เดิม และพัฒนาองค์ประกอบใหม่ที่สามารถรองรับและส่งเสริมภูมิทัศน์ของชุมชนให้ดียิ่งขึ้น

2) ปรับปรุงและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทตลาดสด

3) ส่งเสริมการใช้ทางเท้าสำหรับการเชื่อมโยงของแต่ละกิจกรรม ให้ปลอดภัยเหมาะสมและสวยงาม

4) เตรียมพื้นที่ริมน้ำเพื่อการพักผ่อน และนันทนาการของผู้ใช้โครงการโดยสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักผ่อน การค้า งานประเพณีด้านวัฒนธรรมและสังคม

5) วางผังกลุ่มกิจกรรมและกลุ่มอาคารให้เหมาะสมและไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แวดล้อมของชุมชน

5.1.3.3 เป้าหมายด้านระยะเวลาในการพัฒนา

กำหนดช่วงระยะเวลาพัฒนาในอนาคต ให้มีรูปแบบที่สมบูรณ์ ภายในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 ถึงปี พ.ศ.2566

5.2 การคาดการณ์จำนวนผู้มาใช้บริการพื้นที่โครงการ

จากการศึกษาพบว่าบริเวณพื้นที่โครงการจะมีบทบาทที่สำคัญ คือเป็นศูนย์กลางธุรกิจ พาณิชยกรรม สามารถให้บริการกับพื้นที่ในเขตใกล้เคียง หรือ เขตอิทธิพลได้โดยรอบ ดังนั้นการคาดการณ์จำนวนผู้มาใช้บริการพื้นที่โครงการในอนาคต แบ่งประเภทผู้ให้บริการ ออกเป็น 3 ประเภท คือ

- 1) ประชากรเขตชุมชนเมือง
- 2) ประชากรในเขตอิทธิพล
- 3) นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

การคาดการณ์ผู้ให้บริการของพื้นที่โครงการจากผู้ให้บริการ 3 ประเภท มีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ประชากรในเขตชุมชนเมือง

เนื่องจากชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเทราเป็นเมืองหน้าด่าน ที่สำคัญของภาค ตะวันออกมีหน้าที่เป็นศูนย์กลางการค้า การบริการ ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง การคาดการณ์ ประชากรในส่วนของชุมชนเมืองในอนาคตจะใช้วิธี RATE OF POPULATION GROWTH เพื่อคาดการณ์ประชากรของชุมชนเมืองในอนาคต โดยมีข้อสมมุติที่ว่าสภาวะทางด้านเศรษฐกิจ และสภาพสังคมของชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเทราในช่วง 20 ปีข้างหน้า มีสภาพเหมือนในปัจจุบันจะได้จำนวนประชากรในอนาคต ดังนี้

สูตร RATE OF POPULATION GROWTH

$$R = n \sqrt[p]{\frac{p^t}{p^0}} - 1$$

$$R = \text{อัตราเพิ่ม}$$

$$n = \text{จำนวนปีจากปีปัจจุบันถึงปีสุดท้าย}$$

$$p^t = \text{ประชากรในปีปัจจุบัน}$$

$$p^0 = \text{ประชากรปีต้น}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สูตร PROJECTION

$$p^n = p^t (1+R)^n$$

p^n = จำนวนประชากรของปีที่คาดการณ์

p^t = จำนวนประชากรในปัจจุบัน (ปีฐาน)

R = อัตราการเพิ่มของประชากร

จากการคาดการณ์จำนวนประชากรโดยใช้สูตร RATE OF POPULATION

GROWTH จะได้ผลสรุปจำนวนประชากรในอนาคตได้ ดังนี้

ประชากรเขตชุมชนเมือง ปี 2542 = 142,485 คน

ประชากรเขตชุมชนเมือง ปี 2545 = 144,822 คน

ประชากรเขตชุมชนเมือง ปี 2566 = 161,291 คน

อัตราการเพิ่มประชากร = 0.54% โดยใช้สูตร RATE OF

POPULATION GROWTH

ดังนั้นสรุปผลการคาดการณ์ประชากรในปี 2566 ของเขตชุมชนเมือง

จะใช้จำนวนประชากรจากการคาดการณ์โดยใช้สูตร RATE OF POPULATION GROWTH คือ 161,291 คน เพราะสภาพในปัจจุบันชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเริ่มมีการขยายตัวของชุมชน และประชากรมากยิ่งขึ้น เหล่านี้ล้วนส่งผลถึงการขยายตัวของชุมชน การขยายตัวของประชากร และแรงงานในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรามากยิ่งขึ้น

2) ประชากรในเขตอิทธิพล

การคาดการณ์ประชากรในเขตอิทธิพลของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราจะใช้ การคาดการณ์โดยใช้สูตร RATE OF POPULATION GROWTH เช่นเดียวกันกับการคาดการณ์ ประชากรในเขตชุมชนเมืองแต่จำนวนประชากรในเขตอิทธิพลที่จะเข้ามาใช้บริการในพื้นที่โครงการ นั้น จะมีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ซึ่งอยู่กับระยะทางในการเดินทาง แรงจูงใจต่างๆ การคำนวณหาจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลที่จะเข้ามาใช้ในพื้นที่โครงการ จะใช้สูตรแรงจูงใจ ของ REILLY ซึ่งเป็น GRAVITY MODEL ซึ่งมีรูปแบบดังนี้

$$R_j = \frac{P_j}{d^2_{ij}}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และ

$$\text{Prob} = \frac{P_j / d_{ij}^2}{P_j / d_{ij}^2}$$

$$P_j / d_{ij}^2$$

R_j = แรงดึงดูดใจในการใช้บริการ

Prob = ความเป็นไปได้ที่ประชากรในเขตอิทธิพลจะเข้ามาใช้พื้นที่โครงการ

P_j = จำนวนประชากรในเขตอิทธิพล

d_{ij} = ระยะทางระหว่างเขต i และเขต j

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพล ปี 2542, 2545 และคาดการณ์ในปี 2566

พื้นที่/ตำบล	ปี 2542	ปี 2545	ปี 2566
เมืองฉะเชิงเทรา	142,485	144,822	161,291
บางคล้า	46,440	46,809	49,304
บางน้ำเปรี้ยว	80,665	82,203	93,204
บางปะกง	78,440	79,674	88,382
บ้านโพธิ์	45,458	46,115	50,648
พนมสารคาม	76,923	77,080	78,010
ราชสาส์น	12,477	13,475	22,471
สนามชัยเขต	67,799	69,960	86,213
แปลงยาว	34,884	35,373	38,773
ท่าตะเกียบ	38,305	39,527	48,710
กิ่ง อ.คลองเขื่อน	13,789	13,910	14,739
รวม(คน)	637,665	648,948	731,745

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลที่เข้ามาใช้ในโครงการ ปี

พ.ศ.2545

พื้นที่/อำเภอ	พ.ศ.2545 (คน)	ระยะทาง (กม.)	แรงดึงดูดใจ	ความเป็นไปได้ (ปี)	ประชากรใน เขตอิทธิพลที่ มาใช้บริการ
เมืองฉะเชิงเทรา	144,822	3	48,274	0.9786	141,722
บางคล้า	46,809	24	81.26	0.0016	74
บางน้ำเปรี้ยว	82,203	16	321.10	0.0065	534
บางปะกง	79,674	18	245.90	0.0049	390
บ้านโพธิ์	46,115	16	180.13	0.0036	166
พนมสารคาม	77,080	34	66.67	0.0013	100
ราชสาส์น	13,475	33	12.37	0.0002	2
สนามชัยเขต	69,960	47	31.67	0.0006	41
แปลงยาว	35,373	28	45.11	0.0009	31
ท่าตะเกียบ	39,527	88	5.10	0.0001	3
กิ่ง อ.คลองเขื่อน	13,910	15	61.82	0.0012	16
รวม(คน)	648,948	320	49,325.13	0.9995	143,079

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลที่เข้ามาใช้ในโครงการ ปี

พ.ศ.2566

พื้นที่/อำเภอ	พ.ศ.2566 (คน)	ระยะทาง (กม.)	แรงดึงดูดใจ	ความเป็นไปได้ (Pij)	ประชากรใน เขตอิทธิพลที่ มาให้บริการ
เมืองฉะเชิงเทรา	161,291	3	53,763	0.9787	157,855
บางคล้า	49,304	24	85.59	0.0015	73
บางน้ำเปรี้ยว	93,204	16	364.07	0.0066	615
บางปะกง	88,382	18	272.78	0.0049	433
บ้านโพธิ์	50,648	16	197.84	0.0036	182
พนมสารคาม	78,010	34	67.48	0.0012	93
ราชสาส์น	22,471	33	20.63	0.0003	6
สนามชัยเขต	86,213	47	39.02	0.0007	60
แปลงยาว	38,773	28	49.46	0.0009	34
ท่าตะเกียบ	48,710	88	6.29	0.0001	4
กิ่ง อ.คลองเขื่อน	14,739	15	65.50	0.0011	16
รวม(คน)	731,745	320	54,931.66	0.9996	159,371

3) จำนวนนักท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวเป็นผู้ให้บริการประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญ สำหรับโครงการจากการวิจัยของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่าในปี 2545 จังหวัดฉะเชิงเทรามีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศทั้งหมด 1,730,000 คน เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 1,685,501 คน นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 44,499 คน

จากการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศของจังหวัดฉะเชิงเทราในปี 2566 สรุปได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.4 แสดงการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศของจังหวัดฉะเชิงเทราในปี 2566

ปี พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว			หมายเหตุ
	ชาวไทย	ชาวต่างประเทศ	รวม	
2545	1,685,501	44,499	1,730,000	
2566	2,761,458	301,004	3,062,462	

จากการวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้บริการของพื้นที่โครงการจากประชากร 3 ประเภท คือ ประชากรในเขตอิทธิพล, ประชากรในเขตชุมชนเมือง และนักท่องเที่ยว ได้ผลสรุปดังนี้

1) ประชากรในเขตชุมชนเมือง	161,291 คน
2) ประชากรในเขตอิทธิพล	157,855 คน
3) นักท่องเที่ยว (คิดต่อวัน)	4,617 คน
รวมผู้ใช้บริการทั้งหมด	323,763 คน

5.3 การวิเคราะห์ลักษณะและพฤติกรรมของประชากรที่เข้ามาใช้บริการพื้นที่โครงการ

จากการศึกษาวิเคราะห์ลักษณะและพฤติกรรมของประชากรที่เข้ามาใช้บริการพื้นที่โครงการนั้น เป็นภาพรวมเท่านั้น การศึกษาในส่วนของลักษณะและพฤติกรรมของประชากรที่เข้ามาใช้บริการจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดลักษณะและประเภทของกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้สอดคล้องและเหมาะสมกับลักษณะและพฤติกรรมของประชากรตามความเป็นจริงได้มากขึ้น

5.3.1 ลักษณะประชากร แบ่งออกเป็นลักษณะดังนี้

5.3.1.1 ประชากรในเขตอิทธิพล

ประชากรในเขตอิทธิพล ประชากรในเขตอิทธิพลนี้ส่วนใหญ่จะเป็นประชากรที่อยู่อาศัยภายในเขตชุมชนเมือง (เขตผังเมืองรวม) โดยรวมกลุ่มอยู่ภายในเขตเทศบาลเมืองถึงร้อยละ 60 ของประชากรทั้งหมดที่อาศัยอยู่ในเขตผังเมืองรวม โดยส่วนใหญ่เป็นประชากรที่อยู่ในวัยแรงงาน ในช่วง 15-34 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการค้า/บริการและปฏิบัติวิชาชีพ เป็นส่วนใหญ่ประชากรในเขตอิทธิพลอีกส่วนหนึ่ง เป็นประชากรที่อาศัยอยู่ตามอำเภอต่าง ๆ รอบนอกเขตชุมชนเมือง ส่วนใหญ่เป็นประชากรที่อาศัยในเขตเมืองของในแต่ละอำเภอ โดยแปลงลักษณะประชากรในเขตอิทธิพลส่วนนี้ออกเป็น 2 ส่วน กลุ่มแรกเป็นกลุ่มของประชากรที่มีรายได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปานกลางค่อนข้างสูงจนถึงสูง มียานพาหนะที่สามารถเข้ามาให้บริการของพื้นที่ได้โดยสะดวก ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นนักธุรกิจและผู้ปฏิบัติวิชาชีพต่าง ๆ อีกกลุ่มหนึ่งเป็นประชากรที่มีรายได้ปานกลางจนถึงต่ำ ส่วนใหญ่เป็นประชากรที่ประกอบอาชีพในสาขาเกษตรกรรม ไม่มีพาหนะในการเดินทาง ส่วนใหญ่ต้องใช้บริการจากขนส่งสาธารณะในการเดินทางเข้าสู่โครงการ

5.3.1.1 ประชากรนักท่องเที่ยว

แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ นักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งจากการวิจัยของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่าเป็นนักท่องเที่ยวที่มีจุดหมายเพื่อท่องเที่ยวในจังหวัดฉะเชิงเทราเพียงสถานที่เดียว 64% นอกจากนั้นเป็นนักท่องเที่ยวที่พักผ่อนและแวะพักผ่อนในจังหวัดฉะเชิงเทราก่อนที่จะเดินทางต่อไปยังสถานที่ท่องเที่ยวแห่งอื่น ๆ ในภาคตะวันออกต่อไป

5.3.2 พฤติกรรมของกลุ่มประชากร

5.3.2.1 ประชากรในเขตอิทธิพล

ลักษณะของพฤติกรรมของประชากรในเขตชุมชนเมืองและประชากรในเขตบริการรอบนอก จะมีพฤติกรรมไปในทิศทางเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากในเขตเมืองของแต่ละชุมชนเป็นชุมชนที่มีย่านพาณิชยกรรมแบบศูนย์กลางเดียว ลักษณะของพฤติกรรมจึงใกล้เคียง การเข้าใช้บริการจะเข้ามาใช้บริการเพื่อซื้อสินค้าประจำวัน และซื้อสินค้าอื่น ๆ เช่น เครื่องอุปโภคบริโภค สถานที่ที่นิยมไปใช้บริการ ได้แก่ ตลาดสดและร้านค้าย่อยที่อยู่ในบริเวณศูนย์พาณิชยกรรม บทบาทของตลาดสดและร้านค้าย่อย จึงจะยังคงมีความสำคัญสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้ต่ำอยู่ต่อไปและแนวโน้มในอนาคตของกิจกรรมประเภทการค้า จะมีลักษณะขยาย เป็นตลาดการค้าในรูปแบบของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่แบบ SHOPPING CENTER และ SUPER MARKET สำหรับให้บริการกับ ผู้มีรายได้ตั้งแต่ปานกลางถึงผู้มีรายได้สูง ซึ่งจะมีความสำคัญ และมีส่วนแบ่งของการตลาดมาก ยิ่งขึ้นในอนาคต ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกสบายในการใช้บริการ ราคา และคุณภาพของสินค้าเป็นส่วนสำคัญ

ส่วนกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเป็นแหล่งบันเทิงนั้น ในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรานั้น มีกิจกรรมต่าง ๆ ให้เลือกมากมาย ทั้งเวลากลางวันและกลางคืนจะมีกิจกรรมที่สำคัญ คือ ตลาดขายสินค้าบริโภคบริเวณหน้าวัดโสธร และแหล่งบันเทิงอื่น ๆ อีกมากมาย

สำหรับประชากรในเขตอิทธิพล ซึ่งอยู่ภายในเขตอำเภอรอบนอกชุมชนเมืองนั้น ส่วนใหญ่จะเข้ามาใช้บริการในเขตพื้นที่ชุมชน เพื่อจุดมุ่งหมาย 4 ประการ คือ

- เพื่อติดต่อหน่วยงานราชการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เพื่อรับบริการจากการบริการด้านสาธารณสุข ทั้งจากโรงพยาบาลของรัฐและเอกชน และสำนักงานสาธารณสุขต่าง ๆ
- เพื่อติดต่อการค้าเกี่ยวกับผลผลิตทางการเกษตร การซื้อขายผลผลิต และซื้อเครื่องมือเกษตรกรรม
- เพื่อเข้ามาใช้บริการในย่านพาณิชย์กรรมโดยตรงส่วนใหญ่แล้วประชากรที่อยู่ในภาคเกษตรกรรมโดยรวม จะเข้ามาใช้บริการกิจกรรมต่าง ๆ ในศูนย์พาณิชย์กรรมตลอดวัน

5.3.2.2 ประชากรนักท่องเที่ยว

ประชากรนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรานั้นมีทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ ตลอดจนนักธุรกิจต่างๆ ที่เข้ามาติดต่อธุรกิจชุมชนเมือง

5.4 การวิเคราะห์กิจกรรมและคาดการณ์ความต้องการของพื้นที่กิจกรรม

5.4.1 การกำหนดกลุ่มกิจกรรม

กลุ่ม 1 กลุ่มธุรกิจการค้า ประกอบด้วย

- ห้างสรรพสินค้า
- ตลาดค้าส่ง
- ร้านค้าปลีก

กลุ่ม 2 กลุ่มธุรกิจการบริการและการท่องเที่ยว ประกอบด้วย

- สำนักงาน
- โรงพยาบาล
- ศูนย์จำหน่ายสินค้าอุปโภค-บริโภค
- โรงแรม

กลุ่ม 3 กลุ่มพื้นที่รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- สวนสาธารณะ
- พื้นที่เปิดโล่ง (OPEN SPACE)

5.4.2 การกำหนดพื้นที่กิจกรรมในอนาคต

เกณฑ์การพิจารณาเพื่อคาดการณ์พื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ ในอนาคตจะพิจารณาจากสัดส่วนของปริมาณ พื้นที่กิจกรรมแต่ละประเภทในปัจจุบันต่อจำนวนประชากรเพื่อความ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ให้มากที่สุด ยกเว้น บางกิจกรรมที่เป็นกิจกรรมเสนอแนะเพื่อการส่งเสริมทางด้านการค้าให้กับ ชุมชนเมืองและ จังหวัด จะใช้เกณฑ์มาตรฐานจากชุมชนเมืองอื่นที่มีระดับในการพัฒนาแบบเดียวกัน โดยมี รายละเอียด ของกิจกรรมแยกแต่ละประเภท ดังนี้

จากการศึกษาอัตราส่วนประเภทการค้าหลัก ในย่านพาณิชยกรรมของชุมชนเทศบาล เมืองฉะเชิงเทรา ในปี 2542-2545 พบว่าประเภทการค้าปลีกมีแนวโน้มสูงขึ้นเท่ากับ 49.22% ของประเภทการค้าทั้งหมด รองลงมาได้แก่ กิจกรรมประเภทการค้าบริการเท่ากับ 32.31% ที่เหลือเป็นกิจกรรมการค้าประเภทค้าส่งและอื่น ๆ และจาก นโยบาย ตลอด จนแผนพัฒนาต่างๆ ที่มุ่งส่งเสริมบทบาทด้านการค้า การบริการของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ทำให้อัตราส่วนกิจกรรม การค้าประเภทค้าปลีก และค้าบริการมีอัตราสูงขึ้น ดังนั้น การคาดการณ์อัตราส่วน ประเภท การค้าหลักของชุมชนในปี 2566 มีอัตราส่วนดังนี้ คือ การค้า ส่งและการค้าปลีก 56%, การค้าบริการ 40%, และอื่น ๆ 4% และจากผลการสำรวจของสำนักผังเมืองเกี่ยวกับสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนเมืองใน เทศบาลต่าง ๆ 3 แห่ง พบว่าสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมมีค่าเฉลี่ยประมาณ 0.25 ตร.ม.ต่อ ประชากร 1คนสำหรับสัดส่วนของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรานั้นพบว่ามีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมเท่ากับ 1.8 ตร.ม.ต่อประชากร 1 คน และจากอัตรา การเพิ่มกิจกรรมทางด้านการค้าและนโยบายในการ พัฒนาต่าง ๆ จึงจะกำหนดให้สัดส่วน พื้นที่พาณิชยกรรมเป็น 2 ตร.ม.ต่อประชากร 1 คน ในปี พ.ศ. 2566

จากจำนวนประชากรที่เข้ามาใช้บริการของชุมชนทั้งจาก ประชากรในเขตชุมชน เมืองประชากรในเขตอิทธิพล และนักท่องเที่ยวมีจำนวน 323,763 คน ดังนั้น พื้นที่ พาณิชยกรรมในอนาคตจะมีพื้นที่ทั้งสิ้น 544,000 ตร.ม. โดยแบ่งเป็นพื้นที่การค้าแต่ละประเภท ดังนี้

- พื้นที่ค้าส่งและค้าปลีก 56%	304,640 ตร.ม.
- พื้นที่ค้าบริการ 40%	217,600 ตร.ม.
- พื้นที่อื่น ๆ 4%	21,760 ตร.ม.

สำหรับกิจกรรมการค้าในแต่ละกลุ่มกิจกรรม แบ่งได้ดังนี้

1) กลุ่มการค้า

1.1) ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาเก็ต และศูนย์การค้า

สำหรับเกณฑ์ในการหาพื้นที่ของกิจกรรมกลุ่มนี้ จะพิจารณาจากสัดส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของพื้นที่การค้าของศูนย์พาณิชย์ยกรรมใจกลางเมือง (จาก URBAN PLANNING AND EDISING CRITEAIA) พิจารณาจากประชากรที่มาใช้บริการเท่ากับ 0.12 ตร.ม.ต่อคน จากการคำนวณหาประชากรที่มาใช้บริการในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2566 = 323,763 คน ดังนั้นจึงสามารถคำนวณหาพื้นที่ของกลุ่มพาณิชย์ยกรรมขนาดใหญ่ซึ่งประกอบได้ด้วยห้างสรรพสินค้า, ซูเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้าได้เท่ากับ

$$= 323,763 \times 0.12$$

$$= 38,851 \text{ ตร.ม.}$$

1.2) ตลาดค้าส่ง

ปัจจุบันชุมชนเมืองนครสวรรค์มีตลาดค้าส่งอยู่ภายในเขตชุมชนเมือง มีพื้นที่ประมาณ 15,000 ตร.ม. คิดเฉลี่ย 0.05 ตร.ม. ต่อประชากร 1 คน (จำนวนประชากรในเขตอิทธิพลและในเขตชุมชนเมืองปัจจุบัน 291,161 คน) เปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในอนาคต 323,763 คน จะเป็นพื้นที่ตลาดค้าส่งได้เท่ากับ

$$= 323,763 \times 0.05$$

$$= 16,188 \text{ ตร.ม.}$$

เพิ่มขึ้นจากเดิม 1,630 ตร.ม.

1.3) ร้านค้าปลีก

ปัจจุบันมีร้านค้าปลีกอยู่ในเขตชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา จำนวน 1,121 แห่ง รวมพื้นที่ประมาณ 71,744 ตร.ม. เฉลี่ย 0.66 ตร.ม. ต่อประชากร 1 คน (จำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองและเขตอิทธิพลในปีปัจจุบัน 291,161 คน) เปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในอนาคตที่เข้ามาใช้โครงการ 323,763 คน จะมีพื้นที่ร้านค้าปลีกเท่ากับ

$$= 323,763 \times 0.66$$

$$= 213,683 \text{ ตร.ม.}$$

เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน 21,516 ตร.ม.

2) กลุ่มบริการและกลุ่มการท่องเที่ยว

2.1) สำนักงาน

ในปัจจุบันมีสำนักงานบริษัท และห้องแสดงสินค้าอยู่ในเขตชุมชนเมือง จำนวน 312 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 19,963 ตร.ม. เฉลี่ย 1.20 ตร.ม. ต่อจำนวนประชากร 1 คน (จำนวนประชากรในเขตอิทธิพล 291,161 คน) เปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในอนาคต 323,763 คน เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน 39,122 ตร.ม.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2) โรงภาพยนตร์

ปัจจุบันมีโรงภาพยนตร์อยู่ในเขตชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ 8,000 ตร.ม. เฉลี่ย 0.02 ตร.ม. ต่อประชากร 1 คน (จำนวนประชากรในเขตชุมชนเมืองและประชากรในเขตอิทธิพล 291,161 คน) เปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในขนาด 323,763 คน จะเป็นพื้นที่ประมาณ 9,800 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน 1,800 ตร.ม. หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 2 โรง จากการวิเคราะห์กิจกรรมโรงภาพยนตร์ในขนาด น่าจะมีบทบาทเป็นโรงภาพยนตร์ขนาดเล็กชั้น 1 ประมาณ 2 โรง โดยมีจำนวนที่นั่งประมาณ 200 ที่นั่ง/โรง ดังนั้นพื้นที่กิจกรรมของโรงภาพยนตร์และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ จะมีประมาณ 800 ตร.ม. (เกณฑ์ 4 ตร.ม. ต่อ 1 ที่นั่ง)

2.3) ศูนย์กลางจำหน่ายสินค้าอุปโภคและบริโภค

(DAY AND NIGHT BAZZAR)

เป็นกิจกรรมเสนอแนะเพราะ ในสภาพปัจจุบันชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีศูนย์กลางจำหน่ายสินค้าอุปโภคและบริโภคในระบบ ALL AND-ALLNIGHT ตั้งอยู่บริเวณหน้าวัดโสธร มีพื้นที่ประมาณ 15,000 ตร.ม. ในสภาพปัจจุบันมีความแออัดของการจำหน่ายสินค้าและการจอดรถ อีกทั้งไม่มีพื้นที่พอเพียงในการขยายตัว กิจกรรมประเภทนี้ในสภาพปัจจุบันจึงขยายตัวไปอยู่บริเวณ ถนนสวรรควิถี ซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นที่โครงการในปัจจุบัน สำหรับกิจกรรมศูนย์กลางจำหน่ายสินค้า อุปโภคและบริโภค(DAY & NIGHTBAZZAR) ในพื้นที่โครงการนี้มีพื้นที่ประมาณ 25,000 ตร.ม.

2.4) โรงแรมชั้นหนึ่ง

จากการวิจัยของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า ความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ในปี 2566 ประมาณ 1,000 ห้อง อัตราพักเฉลี่ย 3.4 วัน/คน ซึ่งมักเป็นโรงแรมชั้น 1 ประมาณ 80% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ดังนั้นในปี 2566 ความต้องการห้องพักระดับชั้น 1 ยังมีความต้องการทั้งหมด 500 ห้อง แต่ในปัจจุบันชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีโรงแรมระดับห้าดาวอยู่เพียง 3 แห่ง มีห้องพักรวม 423 ห้อง ซึ่งในอนาคตปี พ.ศ. 2566 ยังมีความต้องการห้องพักอีกประมาณ 577 ห้อง

ดังนั้นโรงแรมในพื้นที่โครงการ ซึ่งจะเป็นกิจกรรมที่สนองตอบบทบาทในขนาดของพื้นที่ และเป็นส่วนสนองตอบและรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวธุรกิจและการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมในพื้นที่ กำหนดให้มีโรงแรมชั้นหนึ่งระดับห้าดาวขนาด 400 ห้อง ซึ่งเมื่อรวมกับองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับโรงแรมชั้นหนึ่งแล้ว จะมีพื้นที่กิจกรรมโรงแรมที่ต้องการในอนาคตเท่ากับ 30,000 ตร.ม. (เกณฑ์ 50 ตร.ม./ห้อง)

5.4.3 สรุปความต้องการใช้พื้นที่ในอนาคต

จากตารางที่ 5.4 พบว่า สรุปได้ว่า ความต้องการพื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ ในศูนย์พณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ 361,607 ตร.ม. เมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีประมาณ 340 ไร่ หรือ 544,000 ตร.ม. ดังนั้นการใช้พื้นที่กิจกรรมต่าง ๆ จึงคิดเป็นร้อยละ 66.47 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.5 แสดงปริมาณพื้นที่กิจกรรมต่าง ๆ ในปัจจุบัน พ.ศ. 2546 และใน
อนาคต พ.ศ.2566

ประเภทกิจกรรม	พื้นที่กิจกรรม พ.ศ. 2546 (ตร.ม.)	พื้นที่กิจกรรม พ.ศ. 2566 (ตร.ม.)	พื้นที่กิจกรรม เพิ่มเติมในโครงการ (ตร.ม.)
1. กลุ่มการค้า			27,058
- ห้างสรรพสินค้า	34,939	38,851	3,912
- ตลาดค้าส่ง	15,000	16,188	1,630
- ร้านค้าปลีก	71,744	213,683	21,516
2. กลุ่มธุรกิจบริการ และการท่องเที่ยว			334,549
- สำนักงาน	19,963	36,085	19,122
- โรงพยาบาล	-	1,800	1,800
- ศูนย์จำหน่ายสินค้าอุป โภคบริโภค	-	25,000	25,000
- โรงแรม	-	30,000	30,000
		รวม	361,607

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.6 แสดงปริมาณพื้นที่กิจกรรมและพื้นที่จอดรถในพื้นที่โครงการ พ.ศ.
2566

ประเภทกิจกรรม	พื้นที่กิจกรรม พ.ศ. 2566 (ตร.ม.)	มาตรฐาน ที่จอดรถ (ตร.ม./คัน)	จำนวนที่ จอดรถ	พื้นที่จอดรถ (30 ตร.ม./คัน)	รวมพื้นที่ กิจกรรม	%
1. กลุ่มการค้า	27,058					
- ห้างสรรพสินค้า	3,912	120	32	960	4,872	3.90
- ตลาดค้าส่ง	1,630	120	13	390	2,020	1.61
- ร้านค้าปลีก	21,516	120	179	5,370	26,886	21.53
2. กลุ่มธุรกิจบริการ และการท่องเที่ยว	334,549					
- สำนักงาน	19,122	60	31	930	20,052	16.07
- โรงภาพยนตร์	1,800	120	15	450	2,250	1.81
- ศูนย์จำหน่ายสินค้า						
อุปโภคบริโภค	25,000	120	208	6,240	31,240	25.03
- โรงแรม	30,000	120	250	7,500	37,500	30.05
			รวม	21,840	124,820	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทที่ 6

การเสนอแนะแนวทางพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมชุมชนเทศบาลเมือง ฉะเชิงเทรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

การเสนอแนะแนวทางพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมชุมชนเทศบาลเมือง จะเชิงเตรา

6.1 แนวทางการวางแผนพัฒนาพื้นที่

แนวทางในการวางแผนเพื่อพัฒนาย่านพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเตรา ในอนาคตปีเป้าหมาย ปี พ.ศ. 2566 ได้นำผลของการศึกษา วิเคราะห์สภาพปัจจุบัน นโยบาย เป้าหมายในการพัฒนา และความต้องการของพื้นที่กิจกรรมต่าง ๆ มาสรุปรวมเป็น แนวความคิด เพื่อการเสนอแนะแนวทางในการพัฒนา โดยคำนึงถึงความเหมาะสม และสอดคล้องกับประโยชน์ ใช้สอยตามนโยบาย เป้าหมาย รวมทั้งการออกแบบและวางผังศูนย์พาณิชยกรรม โดยคำนึง ถึงระบบภูมิทัศน์ชุมชนที่เหมาะสมตาม หลักวิชาการออกแบบชุมชนเมือง และมาตรการต่าง ๆ ที่จะช่วยให้การนำแผน และผังไปปฏิบัติให้โครงการบรรลุตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่ได้ วางไว้

การนำเสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนาทางด้านกายภาพ PHYSICAL DESIGN CONCEPT AND PLANNING ซึ่งประกอบไปด้วย แนวความคิดในการจัดระบบโครงข่ายคมนาคมแนวความคิด ในการกำหนดกลุ่มกิจกรรม การกำหนดพื้นที่เปิดโล่ง การจัดระบบทางเดินเท้า แนวความคิดในการกำหนดจินตภาพของพื้นที่โครงการ และภาพรวมของการออกแบบเป็น การนำเสนอในรูปแบบ ของแผนผังภาพ 2 มิติ และ 3 มิติ การนำเสนอมาตรการ ในการสนับสนุน การดำเนินการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย (PHASING AND IMPLEMENTATION) ประกอบไปด้วยวาระในการพัฒนามาตรการต่าง ๆ ที่จะนำมา ใช้สนับสนุนการดำเนินการให้ บรรลุตามเป้าหมาย ดังมีรายละเอียดดังนี้

6.2 แนวทางในการพัฒนาด้านกายภาพ

ในการพัฒนาด้านกายภาพของศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองจะเชิงเตรา ได้กำหนดแนวทางเพื่อใช้ในการพัฒนาด้านกายภาพที่สำคัญ ดังนี้

- 1) แนวความคิดในการจัดระบบโครงข่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำนึงถึงการจัดระบบโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่อย่างมีระบบ มีการจัดลำดับศักยภาพที่ดี สามารถเชื่อมโยงกับระบบโครงข่ายคมนาคม ศูนย์พาณิชย์กรรมได้อย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ เกิดความสะดวก และปลอดภัยในด้านการสัญจรรวมทั้งมีโครงข่ายที่สามารถเข้าถึงในสวนต่าง ๆ ของพื้นที่ได้โดยสะดวก

2) แนวความคิดในการกำหนดที่ตั้งของกลุ่มกิจกรรม

คำนึงถึงการกำหนดที่ตั้งของกลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ ให้มีความสัมพันธ์กันระหว่าง กลุ่มกิจกรรมในพื้นที่โครงการกับกลุ่มกิจกรรมของศูนย์พาณิชย์กรรมเดิมและกลุ่มกิจกรรมอื่น ๆ รอบพื้นที่โครงการ โดยให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ วางกิจกรรมที่มีแรงดึงดูดสูงให้อยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง

3) แนวความคิดในการจัดระบบทางเดินเท้า

คำนึงถึงระบบทางเดินเท้า ซึ่งเป็นระบบที่มีความสำคัญสามารถเชื่อมโยงกับระบบอื่น ตลอดจนใช้เป็นตัวเชื่อมต่อของทุก ๆ กิจกรรมภายในพื้นที่โครงการ และกิจกรรม ของศูนย์พาณิชย์กรรมเดิม ตลอดจนกิจกรรมรอบนอกพื้นที่โครงการ โดยคำนึงถึงโครงข่ายความสัมพันธ์การเชื่อมโยงกับระบบขนส่งสาธารณะของเมือง ความปลอดภัย และมีความสัมพันธ์กับที่เปิดโล่ง (OPEN SPACE) ซึ่งใช้เป็นตัวเชื่อมโยงของทุก ๆ กิจกรรม

4) แนวความคิดในรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

คำนึงถึงรูปแบบทางสถาปัตยกรรม ที่สามารถส่งเสริมสภาพแวดล้อมสอดคล้องกับลักษณะภูมิประเทศ และภูมิอากาศของท้องถิ่น รวมทั้งคำนึงถึงรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่โครงการ และเอกลักษณ์ของกิจกรรมแต่ละประเภท

5) แนวความคิดในการออกแบบและวางผังที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

คำนึงถึงการออกแบบและวางผังที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ของชุมชนเมืองเนื่องจากบริเวณพื้นที่ศึกษา เป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่น เป็นส่วนใหญ่ จากข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา จึงต้องดำเนินการออกแบบการวางผังให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมาย รวมทั้งยังต้องคำนึงถึงความต่อเนื่องของกิจกรรมอีกด้วย เพื่อการพัฒนาได้อย่างเต็มที่

ดังนั้น ในการออกแบบทางด้านกายภาพนั้น จะนำเสนอการออกแบบเป็น 3 ขั้นตอน คือ
 ขั้นตอนที่ 1 เป็นการนำเสนอความคิด ในการจัดระบบโครงข่ายของพื้นที่เพื่อให้เกิดภาพรวมระหว่างการใช้ที่ดินกับระบบโครงข่ายคมนาคมมีความสัมพันธ์กัน สอดคล้องกับบทบาทวัตถุประสงค์เป้าหมายที่จะพัฒนาพื้นที่โครงการศูนย์พาณิชย์กรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขั้นตอนที่ 2 เป็นการนำเสนอแนวความคิดในการกำหนด กลุ่มกิจกรรมภายในพื้นที่
โครงการ

ขั้นตอนที่ 3 เป็นการนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบ และวางผังศูนย์พณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ขั้นตอนที่ 1 นำเสนอแนวความคิดในการจัดระบบโครงข่ายของพื้นที่ และระบบโครงข่าย
คมนาคม

6.2.1 แนวความคิดในการจัดระบบโครงข่ายของพื้นที่

การจัดระบบโครงข่ายของพื้นที่ศึกษา เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและสอดคล้องกับ
ศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต อีกทั้งช่วยส่งเสริมบทบาทที่สำคัญของย่านพณิชยกรรม
"ให้มีความสำคัญมากยิ่งขึ้น จึงเสนอแนวความคิดในการจัดระบบโครงข่ายของพื้นที่ขึ้น

จากข้อกำหนดใช้ที่ดินของผังเมืองรวมชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา โดยเฉพาะในบริเวณ
พื้นที่ศึกษานั้น ในข้อกำหนด ๆ ให้เป็นพื้นที่สีแดงเป็นส่วนใหญ่ จากการศึกษาสภาพปัจจุบัน
แนวโน้มการขยายตัวของศูนย์พณิชยกรรม บทบาทและนโยบายต่าง ๆ พบว่า มีแนวโน้มจะ
พัฒนาเป็นศูนย์กลางพณิชยกรรม(พื้นที่สีแดง)ในอนาคต เพราะศักยภาพในการพื้นที่ที่มีความ
เป็นไปได้สูง อีกทั้งยังช่วยส่งเสริม ให้การพักผ่อนของย่านพณิชยกรรมมีความสมบูรณ์
และสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินพณิชยกรรม (สีแดง) ของศูนย์กลางพณิชยกรรมได้อย่างเหมาะสม

6.2.2 แนวความคิดในการจัดระบบโครงข่ายคมนาคม

สำหรับการจัดระบบโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ศึกษาเพื่อให้ความสัมพันธ์กับ ระบบของ
การใช้ที่ดิน มีโครงข่ายที่เป็นระบบและมีความสัมพันธ์กับโครงข่ายของศูนย์พณิชยกรรม
โครงข่ายคมนาคมของชุมชนเมือง สามารถเชื่อมโยงกับกิจกรรมต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ของกิจกรรม
โดยรอบพื้นที่ศึกษากับกิจกรรมในพื้นที่พณิชยกรรม โดยมีแนวความคิดของการจัดระบบ เส้น
ทางคมนาคม ดังนี้

- ก) เส้นทางเดิมที่ยังคงสภาพไว้ มีระบบโครงข่ายที่ดีและมีขนาดของผิวการจราจร
- ข) เส้นทางเดิมที่กำหนดให้มีการขยายผิวการจราจร
- ค) เส้นทางเสนอแนะเพื่อตัดใหม่สามารถเชื่อมโยงให้โครงข่ายเป็นระบบ และเกิด
ความต่อเนื่องที่ดี สอดคล้องกับการใช้ที่ดินในปัจจุบันและในอนาคต

จากการวิเคราะห์ในด้านของโครงข่ายคมนาคมในสภาพปัจจุบันของพื้นที่ ทำให้
ทราบว่าในพื้นที่ศึกษาเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งของภาคตะวันออก เพราะมีถนนสายประธานที่

ใช้เป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 1 เส้นทาง คือ ทางหลวงแผ่นดิน 304 เป็นทางหลวงแผ่นดินที่เชื่อมต่องกรุงเทพมหานครกับจังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดปราจีนบุรีและพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นทางหลวงแผ่นดินที่มีบทบาทสำคัญที่ทอดผ่านพื้นที่ตอนในของพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือในเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงระบบโครงข่ายคมนาคม ที่สำคัญในพื้นที่ศึกษา นอกจากนี้ยังมีถนนสายหลัก คือ ถนนชุมพล-ถนนศุภกิจ-ถนนสรรพศาสตร์ ซึ่งเป็นถนนที่สามารถเชื่อมโยงติดต่อไปยังชุมชนบริเวณโดยรอบของพื้นที่ศึกษาได้อย่างสะดวก อีกทั้งยังมีสะพานเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งเป็นทางหลวงหมายเลข 304 เป็นตัวเชื่อมโยงระหว่างฝั่งใต้ของแม่น้ำบางปะกงซึ่งเป็นการขยายตัวของศูนย์พาณิชยกรรมเดิม และจากกรณีวิเคราะห์ในเรื่องปัญหา และข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่ทำให้ทราบว่า ถนนสายรองและถนนสายย่อยยังมีปัญหาด้านถนนมีผิวการจราจรค่อนข้างแคบ โครงข่ายคมนาคมไม่เป็นระบบไม่มีลำดับศักยภาพของระบบถนนที่ดีถนนสายย่อย ที่มาเชื่อมต่อกับถนนสายหลักมีขนาดเล็ก และมีการเชื่อมต่อกับถนนสายหลักมากเกินไปปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวควรที่จะมีการปรับปรุง และการวางแผนออกแบบ โครงข่ายคมนาคม เพื่อให้เกิดโครงข่ายที่เป็นระบบ มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามลำดับศักยภาพของถนนที่ดี สำหรับรายละเอียดการปรับปรุง และการเสนอแนะการจัดระบบโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ดังกล่าวมีดังนี้

1. ปรับปรุงถนนชุมพล ถนนมรุพงษ์ และถนนศุภกิจ ให้มีผิวการจราจรขนาด 6 ช่องทาง พร้อมเกาะกลางถนนเป็นถนนสายหลักจำกัดจำนวนถนนซอยเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก
2. ปรับปรุงถนนเปรมประชา ถนนวรรณยิ่ง และถนนพานิช ให้มีผิวการจราจรขนาด 4 เลน ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนชุมพลเพื่อรองรับการจราจรและแบ่งเบาภาระหน้าที่จากถนนชุมพล นอกจากนี้แล้วยังสามารถใช้เป็นทางเข้าหลักของโครงการ ได้อีกเส้นทางหนึ่ง
3. ระหว่างถนนชุมพลกับถนนสรรพศาสตร์ ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน ตัดถนนเพิ่มเพื่อใช้เป็นถนนสายรอง ที่เชื่อมระหว่างถนนสายหลักทั้ง 2 เส้น และยังสามารถเป็นแกนนำในการพัฒนาพื้นที่ภายในได้
4. ยกเลิกถนนเพื่อใช้เชื่อมต่อกิจกรรมระหว่าง อาคารพื้นที่อนุรักษ์กับถนนแม่น้ำบางปะกงเพื่อเปิดการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำของย่านพาณิชยกรรม
5. ปรับปรุงสะพานเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ 2 ฝั่งคลองท่าไข่ เพื่อความต่อเนื่องกิจกรรม อีกทั้งยังเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ศึกษาอีกด้วย

ขั้นตอนที่ 2 นำเสนอแนวความคิดในการกำหนดกลุ่มกิจกรรมภายในพื้นที่โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2.3 แนวความคิดในการจัดวางกลุ่มกิจกรรม

การวางผังของกลุ่มกิจกรรมนี้ ข้อควรคำนึงที่สำคัญ คือ ความเหมาะสมของกิจกรรมแต่ละประเภทที่จะจัดวางในพื้นที่ ความสอดคล้องและเชื่อมโยงกับกิจกรรมของศูนย์พณิชยกรรมเดิม ความสะดวกในการเข้าถึงกิจกรรม ความสัมพันธ์กับโครงข่ายคมนาคมของชุมชนเมืองสามารถเชื่อมโยงกับศูนย์พณิชยกรรมเดิมอย่างเป็นระบบความเป็นไปได้ในการลงทุน และการจัดวางกลุ่มกิจกรรมโดยไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชน เพื่อให้การจัดวางกลุ่มกิจกรรมในพื้นที่โครงการมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงเสนอแนวทางเลือกที่มีความเป็นไปได้ 2 แนวทาง เพื่อการวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสีย และสรุปเลือกแนวทาง ที่เหมาะสมเพื่อนำไปใช้ในการออกแบบต่อไป โดยกำหนดแนวความคิดในการวางกลุ่มกิจกรรมออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่ม 1 กลุ่มธุรกิจการค้า ประกอบด้วย

- ห้างสรรพสินค้า
- ตลาดค้าส่ง
- ร้านค้าปลีก

กลุ่ม 2 กลุ่มธุรกิจการบริการและการท่องเที่ยว ประกอบด้วย

- สำนักงาน
- ศูนย์ส่งเสริมธุรกิจการค้า และการท่องเที่ยว
- ศูนย์ส่งเสริมการเงินและการลงทุน
- โรงภาพยนตร์
- แหล่งบันเทิง
- ภัตตาคาร
- ศูนย์จำหน่ายสินค้าอุปโภค-บริโภค
- โรงแรม

กลุ่ม 3 กลุ่มพื้นที่รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- สวนสาธารณะ
- พื้นที่เปิดโล่ง (OPEN SPACE)

จากกลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ ทั้ง 3 กลุ่ม จะนำมากำหนดความสัมพันธ์ของแต่ละกลุ่มกิจกรรม การกำหนดความสัมพันธ์จะเป็นการวางโครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ให้มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอย และสะดวกในการให้บริการ โดยความสัมพันธ์ของกลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ 3 กลุ่มกิจกรรม มีดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- กลุ่มธุรกิจการค้า จะเป็นกลุ่มกิจกรรมที่กำหนดเพื่อรองรับการใช้บริการของประชากรทั้งในชุมชนเมืองและในเขตอิทธิพล ที่จะมีเพิ่มมากขึ้น และศูนย์พาณิชย์กรรมเดิมไม่สามารถรับบริการได้อย่างพอเพียง มีการเชื่อมโยงกิจกรรมกับกลุ่มธุรกิจการค้าเดิม

- กลุ่มธุรกิจการบริการและการท่องเที่ยว เป็นกลุ่มกิจกรรมประเภทสำนักงานต่าง ๆ เป็นกลุ่ม กิจกรรมสำหรับด้านการเงิน การลงทุน ให้บริการในด้านพื้นที่สำนักงานเพื่อรองรับบริการการเป็น ศูนย์กลางคมนาคมทางน้ำของชุมชนเมืองในอนาคต ให้บริการกับประชากรในชุมชนและประชากร ในเขตอิทธิพล ตลอดจนกลุ่มประชากรเป้าหมายจากนักธุรกิจทั้งจากภาคกลางและภาคตะวันออก ที่เข้ามาติดต่อการค้าภายในชุมชนเมือง นักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้เดินทางผ่าน ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นกลุ่มกิจกรรมที่ต่อเนื่องและให้บริการจากกลุ่มประชากรเป้าหมายของกลุ่ม กิจกรรมอื่น ๆ

- กลุ่มพื้นที่รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นกลุ่มกิจกรรมประเภท URBAN SPACE และ OPEN SPACE ลักษณะของ URBAN SPACE เป็นกลุ่มกิจกรรมที่เกิดจากการล้อมรอบ ที่ว่างของอาคาร และ OPEN SPACE เป็นที่โล่งตามธรรมชาติในกลุ่มกิจกรรมนี้จะเป็น OPEN SPACE เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สามารถใช้เป็นที่พักผ่อนหรือที่รวมกิจกรรมของ ประชากรทั้งจากชุมชนเมือง ประชากรในเขตอิทธิพลและนักท่องเที่ยวเมื่อได้รับทราบถึงความ สัมพันธ์ของกลุ่ม กิจกรรมกับผู้ให้บริการของทั้ง 3 กลุ่มกิจกรรมแล้ว การกำหนดที่ตั้งของแต่ละ กิจกรรมในพื้นที่จะกำหนดเป็นแนวทางเลือก 2 แนวทางเพื่อวิเคราะห์ถึงข้อดี-ข้อเสีย และสรุปเป็น แนวทางเลือกที่เหมาะสม โดยมีแนวความคิดของแต่ละทางเลือกดังนี้

1. แนวทางเลือกที่ 1

กำหนดให้กลุ่มธุรกิจการค้าและบริการในรูปแบบของศูนย์พาณิชย์กรรมเดิมเป็นส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในส่วนกลางของพื้นที่ศึกษา โดยยึดหลักการพื้นฐานของชาวชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราราวด้วยถนนสายหลักคือ ถนนพานิชและถนนมรุพงษ์ ซึ่งเป็นทางเข้าหลักของโครงการ โดยพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มธุรกิจการค้ากำหนดให้เป็นสวนสาธารณะ เพื่อลดปัญหาความแออัดของกลุ่มกิจกรรมของธุรกิจการค้าและการ และด้านทิศตะวันตกติดกับ ศูนย์ธุรกิจการค้าและการบริการเป็นกลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยว และพื้นที่อาคารอนุรักษ์เป็นบริเวณที่รองรับการท่องเที่ยวในอนาคต และด้านทิศตะวันออกของศูนย์ธุรกิจการค้าและการบริการเป็นกลุ่มพื้นที่ที่อยู่อาศัย บริเวณแนวถนนมรุพงษ์ซึ่งเป็นถนนเลียบแม่น้ำบางปะกงตลอดจนพื้นที่ริมน้ำ กำหนดให้เป็นสวนสาธารณะ สวนสุขภาพ และลานกิจกรรม กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งจัดเป็นส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สาธารณะ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อม และทำให้เมืองมีความสวยงาม ทางเลือกแบบที่ 1 สามารถสรุปข้อดี-ข้อเสีย ได้ดังนี้

ข้อดี

1. กลุ่มกิจกรรมธุรกิจการค้า สอดคล้องกับการขยายตัวในสภาพปัจจุบัน
2. กลุ่มธุรกิจบริการ สามารถเชื่อมโยงได้โดยตรงกับกลุ่มธุรกิจการค้า และกลุ่มท่องเที่ยว
3. กลุ่มพื้นที่รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สามารถป้องกันการขยายตัวของ กลุ่มกิจกรรมอื่นๆ และสามารถส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่ริมน้ำได้

ข้อเสีย

1. พื้นที่ OPEN SPACE ริมน้ำ และความคิดจะจัดเป็นสวนสาธารณะ ซึ่งไม่เหมาะสมสำหรับผู้ให้บริการ เพราะกิจกรรมไม่สอดคล้องกับระบบถนนด้านหน้าพื้นที่
2. หากมีการพัฒนาเต็มโครงการตามแนวทางเลือกนี้ โอกาสในการขยายตัว สำหรับ อนาคตของกลุ่มธุรกิจการค้า และกลุ่มธุรกิจบริการมีความเป็นไปได้น้อย
3. หากไม่มีการควบคุมกลุ่มธุรกิจบันเทิง/การท่องเที่ยว ที่ต่อเนื่องกับกลุ่มธุรกิจบริการ และกลุ่มธุรกิจการค้าแล้ว อาจส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และทัศนียภาพของพื้นที่โครงการได้

2. แนวทางเลือกที่ 2

กำหนดให้กลุ่มธุรกิจการค้าและบริการแตกต่างจากรูปแบบของศูนย์พาณิชย์กรรมเดิม โดยกำหนดให้การเงินและการธนาคารเป็นศูนย์กลางของกลุ่มธุรกิจการค้า และล้อมรอบด้วยกลุ่มธุรกิจการค้าย่อย อีกทั้งที่รวมกิจกรรมย่านต่างๆจะกำหนดให้มีพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่สีเขียว เพื่อรักษาสภาพแวดล้อม ทำให้เมืองมีความสวยงาม และสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมทางเลือกแบบที่ 1 สามารถสรุปข้อดี-ข้อเสีย ได้ดังนี้

ข้อดี

1. กลุ่มกิจกรรมธุรกิจการค้า สอดคล้องกับการขยายตัวในสภาพปัจจุบัน
2. กลุ่มธุรกิจการค้า กลุ่มบันเทิง และกลุ่มธุรกิจบริการ สามารถเชื่อมโยงของแต่ละกิจกรรมได้อย่างเป็นระบบ
3. พื้นที่ OPEN SPACE สามารถเป็นแนวป้องกันการขยายตัวของแต่ละกิจกรรมได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6.1 แสดงเกณฑ์ในการคัดเลือกเพื่อหาแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสม

ปัจจัย	แนวทางเลือก	
	1	2
1. ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มกิจกรรม	B	A
2. ความสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงในการพัฒนา	C	B
3. ไม่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจร	D	B
4. ความสัมพันธ์กับโครงข่ายคมนาคม	D	B
5. สร้างโอกาสในการพัฒนาพื้นที่	A	B
6. ส่งเสริมและไม่ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม	B	A
รวม	12	20

จากตารางเปรียบเทียบในแต่ละแนวทางเลือก สรุปผลได้ว่า แนวทางเลือกที่ 2 มีความเหมาะสมที่สุดในการนำไปวางผังและออกแบบในรายละเอียดต่อไป

ขั้นตอนที่ 3 นำเสนอความคิดในการออกแบบและวางผังศูนย์พาณิชย์ยกรรมใหม่ ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ก่อนที่จะถึงขั้นตอนการวางผังแม่บทอย่างละเอียด สำหรับโครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์ยกรรมชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราผู้ศึกษาได้กำหนดแนวความคิดบางประการ ที่จะนำไปใช้ในการ ออกแบบและวางผังโครงการในรายละเอียดต่อไป แนวความคิดดังกล่าวมีดังนี้

6.2.4 แนวความคิดในการกำหนดพื้นที่เปิดโล่ง

พื้นที่เปิดโล่ง SPACE แบ่งออก 2 ประเภท คือ URBAN SPACE และ OPEN SPACE ซึ่งสามารถที่จะนำมาใช้เป็นแนวความคิดในการออกแบบชุมชนเมือง ดังนี้

1. พื้นที่เปิดโล่งภายในเมือง URBAN SPACE เป็นลักษณะของที่ว่างที่ถูกเปิดล้อมด้วยอาคารหรือแนวของต้นไม้ มีรายละเอียดดังนี้

1) กำหนดให้ในพื้นที่แต่ละบล็อก เป็นพื้นที่เปิดโล่งบริเวณตอนกลางบล็อก เพื่อลดความหนาแน่นของแต่ละบล็อก

2) กำหนดให้เปิดพื้นที่โล่ง ประเภท CORRIDOR SPACE ตามถนนสายต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการ

3) เชื่อมต่อระหว่าง CORRIDOR SPACE กับ URBAN SPACE ในพื้นที่บล็อกแต่ละบล็อก เพื่อเปิดโอกาสสำหรับการเชื่อมโยงของแต่ละกิจกรรมอย่างเป็นระบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. พื้นที่เปิดโล่ง OPEN SPACE คือลักษณะที่เปิดโล่งตามธรรมชาติโดยทั่วไป มีรายละเอียดในการพัฒนา ดังนี้

1) กำหนดให้พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาบางปะกงทำหน้าที่เป็นพื้นที่โล่ง ซึ่งจัดทำเป็นสวนสาธารณะเลียบแม่น้ำบางปะกง เพื่อป้องกันการขยายตัวของกิจกรรมสู่พื้นที่ริมน้ำ อีกทั้งสร้างสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพที่ดีให้กับพื้นที่โครงการและชุมชนเมือง

2) กำหนดให้พื้นที่ริมน้ำ เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้าง สภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน อีกทั้งป้องกันการขยายตัวของพื้นที่กิจกรรม

3) กำหนดให้มีพื้นที่เปิดโล่งบริเวณตอนกลางของพื้นที่โครงการเพื่อส่งเสริมให้เกิด จุดรวมของกิจกรรมพื้นที่ และเปิดเป็นทางเข้าหลักของพื้นที่โครงการ

4) กำหนดให้พื้นที่ริมถนนชุมพลตลอดสายของพื้นที่โครงการ เป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งจัดให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อป้องกันการรुक้าบริเวณริมถนน และจัดให้เป็นแนวทางเท้าตลอดถนนชุมพล เพื่อส่งเสริมกิจกรรมและทัศนียภาพที่ดีให้กับพื้นที่โครงการและชุมชนเมือง

6.2.5 แนวความคิดในการกำหนดทางเดินเท้า

กำหนดให้มีระบบทางเดินเท้าที่สามารถใช้เชื่อมต่อระหว่างแต่ละกิจกรรม และทางเดินเท้าหลักที่สามารถเข้าถึงได้จากถนนชุมพล ซึ่งเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ กำหนดให้ระบบโครงข่ายทางเดินเท้าสามารถเชื่อมโยงไปยังพื้นที่เปิดโล่งที่กำหนดไว้แต่ละบล็อก และเชื่อมโยงไปทั่วพื้นที่โครงการ นอกจากระบบทางเดินเท้าที่กำหนดไว้ ยังสามารถเดินเท้าไปตามทางเดินริมถนนในพื้นที่ของโครงการได้สะดวกอีกด้วย ในบางส่วนส่งเสริมการเดินเท้าในระบบของ PEDESTRAIN MALL ซึ่งสามารถเสริมสร้างบรรยากาศในการเดินเท้า อีกทั้งยังช่วยส่งเสริมกิจกรรมการค้าให้เข้ากันเป็นระบบกับทางเดินเท้า

6.2.6 แนวความคิดในการกำหนดจินตภาพของพื้นที่

จากการวิเคราะห์จินตภาพในระดับชุมชนเมืองและระดับพื้นที่ศึกษาทั้ง 5 องค์ประกอบของ จินตภาพที่ยังไม่ได้ชัดเจนและไม่สมบูรณ์ ดังนั้นแนวความคิดในการกำหนดจินตภาพของพื้นที่จึงพิจารณาแก้ไขและปรับปรุงจินตภาพให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น โดยพิจารณาปรับปรุง 5 องค์ประกอบ ดังนี้

1) เส้นทาง (PATH) กำหนดเส้นทางในระดับต่าง ๆ ดังนี้ คือ

- เส้นทางหลัก ได้แก่ ถนนชุมพล ถนนมรุพงษ์และถนนสรรพศาสตร์ ซึ่งเป็นถนนที่ขยายแนวถนนเดิม

- เส้นทางรอง ได้แก่ ถนนสายรองซึ่งตัดเข้าสู่ตอนกลางของพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เส้นทางย่อย ได้แก่ ทางเดินเท้าที่ใช้เชื่อมต่อระหว่างเส้นทางรองต่าง ๆ โดยเฉพาะใช้ทางเดินเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างแต่ละกิจกรรม และพื้นที่เปิดโล่ง เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์กันของทุกกลุ่มกิจกรรมมากที่สุด

2) ขอบเขต (EDGE) กำหนดให้แนวขอบเขตของพื้นที่ศึกษาคือ แนวของถนนชุมพล, ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 อื่นนอกจากนี้ด้านทิศใต้ของโครงการยังมี EDGE ที่สำคัญ คือ แม่น้ำบางปะกงและถนนเลียบบแม่น้ำบางปะกง ซึ่งเป็น EDGE ที่กั้นการขยายตัวของกิจกรรมกับแนวพื้นที่เปิดโล่ง OPEN SPACE ของโครงการ

3) ย่าน (DISTRICT) การกำหนดย่านตามระบบจินตภาพชุมชนมี ความสอดคล้องกับการกำหนดกลุ่มกิจกรรมอยู่แล้ว โดยกำหนดให้เป็นย่านของกิจกรรมหลัก ๆ ในพื้นที่อยู่ 3 บริเวณ ได้แก่ ย่านธุรกิจการค้า, ย่านธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว และ ย่านพักผ่อน (สวนสาธารณะ)

4) ที่รวมกิจกรรม (NODE) มีลักษณะคล้ายกับย่านโดยมีข้อแตกต่างในการเป็นที่รวมกิจกรรมหลักและรอง ดังนี้

- ที่รวมกิจกรรมตามหลัก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า, อาคารสำนักงาน, พื้นที่เปิดโล่ง ตอนกลางพื้นที่, ศูนย์จำหน่ายสินค้าอุปโภค-บริโภค

- ที่รวมกิจกรรมรอง ได้แก่ ตลาดค้าส่ง, สวนสาธารณะ, โรงภาพยนตร์, ศูนย์ส่งเสริมธุรกิจการค้าและการท่องเที่ยว

5) ภูมิสัญลักษณ์ (LANDMARK) เนื่องจากบริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่โล่งว่างเป็นส่วนใหญ่การกำหนดภูมิสัญลักษณ์จึงสะดวก ต่อการกำหนดให้สอดคล้องและสัมพันธ์กับกลุ่มกิจกรรมระบบของพื้นที่เปิดโล่ง แนวความคิดในการกำหนด ภูมิสัญลักษณ์ที่สำคัญของพื้นที่โครงการสรุปได้ดังนี้

กำหนดให้มีหมายเหตุ (LANDMARK) ที่สำคัญของพื้นที่อยู่บริเวณ ตอนกลางของพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นที่เปิดโล่ง และภูมิสัญลักษณ์หรือที่หมายเหตุบริเวณตอนกลางของสวนสาธารณะเชื่อมต่อแนวสายตากับภูมิสัญลักษณ์ตอนกลางของพื้นที่บริเวณที่เปิดโล่ง ซึ่งสามารถใช้เป็นที่หมายเหตุได้จาก 3 บริเวณ คือ จากบริเวณเชิงสะพานเฉลิมพระเกียรติ ช่วงก่อนเข้าสู่พื้นที่ชุมชนเมือง นอกจากนี้ยังสามารถใช้เป็นที่หมายเหตุได้จากแนวถนนที่เป็นทางเข้าหลักของโครงการซึ่งแยกมาจาก ถนนชุมพลได้ ซึ่งจะสามารถใช้ เป็นถนนนำสายตาสู่พื้นที่ริมแม่น้ำบางปะกงด้านตอนใต้ ของพื้นที่โครงการนอกจากที่หมายเหตุ (LANDMARK) หลักดังกล่าวแล้ว ยังมีจุดหมายเหตุ ที่สำคัญอีกแห่งหนึ่ง คือ โรงแรมที่อยู่ริมแม่น้ำบางปะกง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เราสามารถใช้เป็นที่ยุทธศาสตร์ที่สำคัญได้อีกจุดหนึ่ง ซึ่งสามารถเชื่อมโยงด้านการมองเห็นไปสู่ที่ยุทธศาสตร์สำคัญของโครงการ

6.2.7 แนวความคิดในการออกแบบระบบการเข้าถึง

ในการออกแบบระบบของการเข้าถึงพื้นที่โครงการแบ่งได้ออกเป็น 2 ลักษณะ คือ การเข้าถึงจากภายนอกพื้นที่ และการเข้าถึงภายในพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

1) การเข้าถึงจากภายนอกพื้นที่ กำหนดให้มีจุดทางเข้าหลักจากภายนอกพื้นที่ 2 บริเวณหลัก คือ บริเวณแยกถนนชุมพลตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 และบริเวณถนนศุภกิจ นอกจากนี้ยังมีการเข้าถึงจากภายนอกพื้นที่ อีกบริเวณคือ ถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนมหาจักรพรรดิกับถนนชุมพล

2) การเข้าถึงภายในพื้นที่ แบ่งได้เป็นการเข้าถึงด้วยยานพาหนะ กำหนดให้เข้าถึงพื้นที่ภายในโดยใช้ถนนสายรอง จำกัดการเข้าออกถนนสายหลักไว้ 5 จุดโดยใช้ถนนสายรองเท่านั้น สำหรับการเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก ถนนสายรองจะเป็นถนนที่เข้าสู่พื้นที่กิจกรรมภายใน และแยกไปยังถนนสายย่อย ซึ่งจะนำเข้าสู่ในแต่ละกลุ่มของอาคาร นอกจากนี้การเข้าถึงภายในพื้นที่ยังใช้การเดินเท้าเป็นตัวเชื่อมโยงการเข้าถึงของแต่ละกิจกรรม และเชื่อมโยงไปยังพื้นที่เปิดโล่งโดยมีพื้นที่เปิดโล่งตอนกลางของพื้นที่เป็นจุดศูนย์กลางของ โครงข่ายระบบการเดินเท้าบางส่วน กำหนดให้การเดินเท้าในลักษณะ PEDESTRAIN MALL เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศในการเดินเท้าและส่งเสริมธุรกิจการค้า

6.2.8 แนวความคิดในการออกแบบบริเวณที่จอดรถ

การออกแบบบริเวณที่จอดรถในพื้นที่โครงการ ได้กำหนดแนวความคิดในการจัดบริเวณที่จอดรถเป็น 3 ลักษณะ โดยให้สัมพันธ์กับระบบโครงข่ายคมนาคม การจัดวางกลุ่มกิจกรรมมีรายละเอียดดังนี้

1) จอดรถบนถนน กำหนดให้มีการจอดรถเป็นเวลา ในถนนสายรองและถนนสายย่อย

2) การจอดรถในลานจอดรถ โดยจอดกลางแจ้ง ในส่วนการค้าปลีกจะจัดการจอดรถไว้ตอนกลางของพื้นที่ซึ่งจัดไว้เป็นบล็อก เพื่อป้องกันการจอดรถริมถนน และส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับพื้นที่ ส่วนในบริเวณการค้าแบบเบาและบริเวณการค้าที่ต้องการที่โล่งจะจัดเป็นแบบจอดกลางแจ้ง ได้แก่ ตลาดค้าส่ง, โรงภาพยนตร์, ศูนย์อาหาร ซึ่งพื้นที่ลานจอดรถนี้ยังสามารถใช้จัดกิจกรรมในโอกาสพิเศษของชุมชนได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) การจอดรถในอาคารจอดรถ การจอดรถในอาคารจอดรถกำหนดให้จอดในบริเวณย่านการค้าหนาแน่น มีความต้องการใช้พื้นที่จอดรถจำนวนมาก และเป็นอาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้า, โรงแรม, สำนักงาน

นอกจากนี้การออกแบบบริเวณที่จอดรถยังจะต้องพิจารณา ให้ตำแหน่งของที่จอดรถ กระจายครอบคลุมทั่วทั้งบริเวณพื้นที่โครงการ แต่ต้องมีความสัมพันธ์กับ ตำแหน่งของกลุ่มกิจกรรมและองค์ประกอบอื่น ๆ ดังนี้

- ให้ครอบคลุมไปทั่วบริเวณกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่โครงการ
- ให้บริเวณที่จอดรถ มีความสอดคล้องกับบริเวณพื้นที่ เปิดโล่ง และสามารถ

เข้าถึงได้สะดวก

- พื้นที่จอดรถต้องอยู่ในบริเวณที่รอบกิจกรรม
- ที่จอดรถมีความเชื่อมต่อกับทางเดินเท้าอย่างเป็นระบบ

6.2.9 แนวความคิดในการกำหนดระยะถอยร่น

แนวความคิดในการกำหนดระยะถอยร่น เพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ อันอาจเกิดขึ้นจากการควบคุมระยะถอยร่นอาคารจากแนวเขตถนน โดยพิจารณาจากหลักการที่ว่าระยะห่างของสิ่งปลูกสร้างจากเขตเส้นทางถนนหรือที่เปิดโล่งจะมีความสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ โดยพิจารณาจากระยะห่างที่แตกต่างกัน จาก

- ปริมาณการสัญจรในเขตทางนั้น ๆ
- การปิดล้อมที่ว่าง (ในกรณีที่มีเขตพื้นที่เปิดโล่ง)
- ความสูงและความหนาแน่นของอาคารหรือกิจกรรมในบริเวณ หรือพื้นที่นั้น

กำหนดระยะถอยร่น ออกเป็นระยะต่าง ๆ ดังนี้

- (1) ระยะถอยร่นจากกึ่งกลางถนนจะต้องไม่น้อยกว่าความกว้างขอบเขต ทางบน

ถนนสายนั้น

- (2) บริเวณวงเวียนกลางพื้นที่ให้มีระยะถอยร่น โดยรอบจากจุดศูนย์กลางวงเวียน

ไม่น้อยกว่า 80 เมตร

- (3) ระยะถอยร่นจากกึ่งกลางถนนไม่น้อยกว่า 100 เมตร

ระยะที่กำหนดนั้นเป็นระยะต่ำสุดที่อนุญาตได้และสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งปลูกสร้าง จากระยะถอยร่นนั้นด้วย แต่ถ้าหากมีข้อตกลงพิเศษอื่น ๆ ในอันที่จะสร้างประโยชน์แก่การใช้พื้นที่สาธารณะ เช่น การถอยร่นที่เกิดกว่าข้อกำหนด ก็อาจพิจารณาให้มีการสร้างอาคารที่สูงกว่าได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2.10 แนวความคิดในการกำหนดความสูงอาคาร

เพื่อให้เกิดมุมมองที่ดีตามแนวความคิดในการออกแบบ และช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมของพื้นที่ในด้านความเป็นเอกภาพทางทัศนียภาพ จึงได้กำหนดความสูงของอาคาร ในระดับที่แตกต่างกัน โดยคำนึงถึง

- การส่งเสริมแนวความคิดเกี่ยวกับมุมมองสู่แม่น้ำ
- การเปิดมุมมองจากภายนอกพื้นที่สู่ภายในพื้นที่ ในลักษณะที่คล้ายกับรูป

ปริมาตร

พิจารณากำหนดความสูงของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

(1) ความสูงไม่เกิน 10 เมตร หรือจำนวนชั้นประมาณ 2-3 ชั้น ได้แก่ บริเวณพื้นที่กลุ่มกิจกรรมการค้าโดยเฉพาะกลุ่มอาคารพาณิชย์ ซึ่งอยู่บริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำ เพื่อเปิดมุมมองสูงอาคารสูงภายในของพื้นที่

(2) ความสูงไม่เกิน 20 เมตร หรือจำนวนชั้นประมาณ 4-6 ชั้น ได้แก่ อาคารชั้นในส่วนที่ต่อเนื่องจากแนวอาคารชั้นนอก เช่น อาคารห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ (COMPLEX) โรงภาพยนตร์ และอาคารสำนักงานบางส่วน

(3) ความสูงเกินกว่า 30 เมตร ขึ้นไป ได้แก่ อาคารสูงส่วนกลางค่อนออกมาทางด้านทิศใต้พื้นที่ เป็นอาคารประเภท โรงแรม และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่

6.2.11 แนวความคิดในการออกแบบลักษณะอาคาร

เพื่อใช้เป็นแนวทางอย่างกว้าง ๆ ในการกำหนดลักษณะอาคาร ให้มีความสอดคล้องเหมาะสมกับลักษณะกิจกรรมภายในอาคารนั้น จึงได้กำหนดลักษณะอาคารอย่างคร่าว ๆ ไว้ 4 รูปแบบ ดังนี้

(1) อาคารพาณิชย์ มีลักษณะเป็นอาคารแนวยาวระดับต่ำ มีความสูงประมาณ 2-3 ชั้น

(2) กลุ่มอาคารระดับต่ำ มีลักษณะเป็นอาคารเดี่ยว ล้อมรอบด้วยอาคารพาณิชย์ สูงประมาณ 2-3 ชั้น เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม เป็นต้น

(3) อาคารสำนักงาน มีลักษณะเป็นอาคารสูง (TOWER) ที่มีอาคารต่ำแบบ PODIAM รองรับ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม เป็นต้น

(4) อาคารพิเศษ มีลักษณะที่คล้ายกับอาคารสำนักงาน แต่มีรูปร่างที่แตกต่างออกไปโดยอาจมีลักษณะเป็น อาคารโค้ง อาคารหลายเหลี่ยม เช่น โรงภาพยนตร์ พิพิธภัณฑ์ ศูนย์การค้า เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.3 สรุปภาพรวมการออกแบบ

จากการกำหนดแนวความคิดในการออกแบบกลุ่มกิจกรรมและพื้นที่องค์ประกอบออกแบบด้านต่าง ๆ นำมารวมเป็นความคิดรวมยอด เพื่อจัดทำผังออกแบบในลักษณะ 3 มิติ ให้พื้นที่ศึกษามีความเป็นไปได้ที่จะสนองตอบต่อนโยบาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายของโครงการ โดยมีความเหมาะสมถูกต้อง ตามหลักการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง

1) ภาพรวมการออกแบบตามความมุ่งหมายของโครงการ

การพัฒนาบริเวณพื้นที่ศึกษา ให้เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักของ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทางด้านธุรกิจการค้า การบริการการเงิน การลงทุน การท่องเที่ยว ซึ่งในพื้นที่ศึกษาได้ถูกกำหนดกิจกรรมเพื่อตอบสนองบทบาทดังกล่าว ได้แก่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน อาคารแสดงสินค้า ตลาดสด ตลาดค้าส่ง โรงแรม โรงภาพยนตร์ แหล่งบันเทิง และอาคารพาณิชย์ทั่วไป นอกจากนี้ในบริเวณพื้นที่ศึกษายังได้รับการพัฒนา เพื่อจัดสร้างสวนสาธารณะสำหรับการส่งเสริมสภาพแวดล้อม การนันทนาการ และเป็นจุดที่ดึงดูดและมีความสัมพันธ์สนับสนุนกับกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ทั้งการจัดสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ และพื้นที่รอบนอกในส่วนที่ต่อเนื่อง

2) ภาพรวมทั่วไปของการออกแบบ

บริเวณศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีพื้นที่รวมประมาณ 340 ไร่ มีถนนชุมพลเป็นถนนสายหลักที่ผ่านด้านหน้าของโครงการ ในปัจจุบันการเข้าถึงพื้นที่โครงการ นั้นออกแบบ โดยใช้ระยะ ถอยร่น ของอาคาร เพื่อเปิดมุมมองในถนนสายหลัก และเป็นการเชื้อเชิญ รวมทั้งออกแบบ ถนนมรุพงษ์ ให้เป็นถนนคู่ขนานกับถนนชุมพล ซึ่งเป็นถนนสายหลักสำหรับโครงการและสำหรับชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราในปัจจุบัน ออกแบบให้เป็นถนนสายหลักอีกสายหนึ่งเพื่อ ช่วยแบ่งเบาภาระ ของถนนชุมพล อีกทั้งยังใช้เป็นทางเข้าหลักของโครงการได้อีกเส้นทางหนึ่ง ลักษณะถนนภายในศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจ การค้าขนาดใหญ่ เป็นโครงข่ายตารางโดย มีแนวแกนกลางเป็นถนน 4 เลน มีเกาะกลาง เพื่อใช้เป็นแนวถนนสายรองที่สำคัญของโครงการ จากแนวถนนรองเส้นนี้กำหนดให้ระยะถอยร่น ของแนวอาคารและรอบวงเวียน เพื่อเปิดมุมมองตอนกลางของพื้นที่ เพราะบริเวณตอนกลาง ของพื้นที่ เป็นกลุ่มอาคาร ขนาดใหญ่ อีกทั้งยังสามารถเปิดมุมมองไปสู่ตอนกลาง ของสวน สาธารณะ ซึ่งแสดงจุดนี้ถือว่าเป็นที่หมายตา (LANDMARK) หลักที่มีความสำคัญของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา กลุ่มกิจกรรมหลักของโครงการจะอยู่ขนานไปกับถนนชุมพล และพื้นที่ตอน กลางซึ่งสามารถ พัฒนาอย่างต่อเนื่องมีความต่อเนื่องของกิจกรรมกับ ศูนย์พาณิชยกรรมได้ อย่างเป็นระบบ ในส่วน ของกลุ่มธุรกิจ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การบริการโดยเฉพาะสำนักงานต่าง ๆ ถูกกำหนด ให้ต่อ เนื่องกับกลุ่มธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถ เกื้อกูลประโยชน์ในแง่เศรษฐกิจซึ่งกันและกัน โดยมีกลุ่ม ธุรกิจการบันเทิง /ท่องเที่ยว อยู่ด้านตะวันตกและด้านใต้ของพื้นที่ อีกทั้งยังเป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการ นันทนาการรองรับกิจกรรม ของกลุ่ม นักท่องเที่ยว และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้กับโครงการและชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ได้เป็นอย่างดี

6.4 แนวทางการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและผัง

การนำแผนและผังไปปฏิบัติ IMPLEMENTATION เป็นขั้นตอนที่สำคัญส่วนสุดท้าย ของกระบวนการวางผังออกแบบชุมชนเมือง ซึ่งต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีความต่อเนื่องให้ผลตอบแทนที่เป็นประโยชน์ต่อทั้งภาครัฐบาลและเอกชนผู้ลงทุน แนวความคิดดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้กรอบของการออกแบบเพื่อสาธารณะประโยชน์ คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและส่วนรวมไม่ว่าจะเป็โครงการของภาครัฐบาล ท้องถิ่น หรือเอกชน มีพื้นฐานเหตุผล อยู่ที่ความเป็นไปได้เข้าใจถึงการบริหาร และการทำงานของภาคเอกชน และหน่วยงานรัฐบาล อยู่เสมอ อีกทั้งยังต้องสามารถเชื่อมความสัมพันธ์ด้านนโยบาย วัฒนธรรม และเศรษฐกิจสังคม ให้สอดคล้องกันได้

ในส่วนของการศึกษาเพื่อพัฒนาผ่านพาณิชย์กรรมใหม่ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรานี้ กำหนดแนวความคิดนำเสนอกลยุทธการนำแผนและนำไปปฏิบัติ แบ่งไว้ 3 องค์ประกอบ ดังนี้

6.4.1 วาระในการพัฒนา

6.4.2 มาตรการในการพัฒนา

6.4.3 องค์การบริหารในการพัฒนา

6.4.1 วาระในการพัฒนา

จากการกำหนดเป้าหมายด้านระยะเวลาในการพัฒนาตามโครงการที่วางผังและออกแบบไว้ ด้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับช่วงเวลาที่เป็จริง จึงกำหนดช่วงเวลาในการพัฒนาออกเป็น 4 ระยะ โดยแบ่งเป็นช่วงเวลาระยะ 5 ปี รวมเป็นช่วงเวลาทั้งหมดในการพัฒนารวม 20 ปี แบ่งลักษณะของการพัฒนาตามลักษณะของหน่วยงานออกเป็นภาครัฐบาล และภาคเอกชน โดยในส่วนของภาครัฐบาลนั้นดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐาน การสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ เป็นหลักส่วนภาคเอกชนนั้นดำเนินการในเรื่องกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่ว ๆ ไป

การพัฒนาช่วงที่ 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2550

การพัฒนาช่วงที่ 2 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551-2555

การพัฒนาช่วงที่ 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556-2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพัฒนาช่วงที่ 4 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561-2565

1. การพัฒนาช่วงที่ 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2550

การพัฒนาช่วงที่ 1 ส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาการภาครัฐ ในการแก้ปัญหาของเมืองที่เร่งด่วน ซึ่งเป็นการพัฒนาในระบบโครงข่ายคมนาคม ได้แก่การขยายถนนชุมพล เป็น 6 เลน พร้อมเกาะกกลางถนน และขยายถนนมรุพงษ์ เพื่อใช้เป็นทางเข้าหลักของโครงการและแบ่งเบา การจราจรให้กับ ถนนชุมพล นอกจากนี้ยังพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมอื่นอีก โดยตัดถนนเพิ่มเติมใน ตอนกลางของพื้นที่เป็นถนน 4 เลน มีเกาะกกลางตอนกลางของถนนสายนี้ มีวงเวียนเพื่อ ใช้เป็นจุดแยกเชื่อมระหว่างถนนสายรองอีก 2 เส้นที่ตัดขึ้นมาใหม่ รวมทั้งการปรับปรุง สะพาน 2 แห่ง เพื่อใช้เป็นเส้นทางเชื่อมต่อจากถนนชุมพลและถนนมรุพงษ์ไปยังพื้นที่ย่านที่อยู่อาศัย อีก จุด ในทางด้านใต้ ยกเลิกถนนเพื่อใช้เชื่อมต่อกิจกรรมระหว่าง อาคารพื้นที่อนุรักษ์กับถนนแม่น้ำบางปะกงเพื่อเปิดการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำของย่านพาณิชย์กรรม

ในส่วนของภาคเอกชน จะเป็นการลงทุนสำหรับกิจกรรมการค้าโดยเฉพาะ ศูนย์การค้า ซึ่งอยู่ขนานไปกับถนนชุมพล ซึ่งเป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่โครงการ

2. การพัฒนาช่วงที่ 2 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551-2555

การพัฒนาช่วงที่ 2 นี้จะเป็นการพัฒนาทั้งภาครัฐและเอกชน โดยภาครัฐ จะพัฒนาในส่วนของระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด และระบบถนน รวมทั้งการขุดลอกคลองท่าไข่ เป็นเส้นตัดกับแม่น้ำบางปะกง

ในส่วนภาคเอกชนจะพัฒนาบริเวณพื้นที่ตอนกลางเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งส่วนมากกิจกรรมด้านการค้า เช่น สรรพสินค้า และกลุ่มกิจกรรมด้านการบริการ เช่น สำนักงานศูนย์บริการด้านการเงินการลงทุน นอกจากนี้ทั้ง 2 กลุ่มกิจกรรมดังกล่าวแล้วพื้นที่ตอนใต้ยังพัฒนาในส่วนภาคเอกชน บางส่วนโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบันเทิง/การท่องเที่ยว เช่น โรงแรม แหล่งบันเทิง โดยกิจกรรมซึ่งเกิดขึ้นในพื้นที่ช่วงการพัฒนาที่ 2 พ.ศ. 2551-2555 มีกิจกรรมที่สำคัญดังนี้

- ก. ห้างสรรพสินค้า
- ข. สำนักงาน
- ค. ศูนย์บริการด้านการเงินและการลงทุน
- ง. สถานบันเทิง
- จ. โรงแรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การพัฒนาช่วงที่ 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556-2560

ในการพัฒนาช่วงที่ 3 นี้จะเป็นการพัฒนาทั้งภาครัฐบาลและเอกชน โดยเอกชนเป็นผู้พัฒนาส่วนใหญ่ ในส่วนของการพัฒนาในส่วนนี้ เป็นการพัฒนาทำให้ สอดคล้องกับบทบาทของพื้นที่ อีกทั้งช่วงเวลาในการพัฒนากับสภาพอาคารในพื้นที่ รวมทั้งการพัฒนาระบบถนนและระบบ สาธารณูปโภคอื่น ๆ ในพื้นที่เป็นการพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรม โดยภาครัฐจัดเตรียม พื้นที่ เพื่อให้เอกชนเช่าดำเนินการ โดยรัฐจะมีรายได้จาก ค่าเช่า ตลอดจนการพัฒนาพื้นที่ที่รมน้ำ ทำเรือโดยสารใหญ่และสวนสาธารณะ

ในการพัฒนาช่วงที่ 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556-2560 มีกิจกรรมที่สำคัญในการพัฒนา ดังนี้

- ก. ศูนย์ซ่อมบำรุง
- ข. SHOW ROOM
- ค. สำนักงาน
- ง. ศูนย์จำหน่ายสินค้าอุปโภค/บริโภค
- จ. ทำเรือโดยสาร
- ฉ. สวนสาธารณะ

4. การพัฒนาช่วงที่ 4 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561-2565

การพัฒนาช่วงที่ 4 นี้เป็นการพัฒนากิจกรรมการค้าทั้งสองฝั่งของถนนชุมพล อันเนื่องมาจากมีกิจกรรมการค้าเดิมอยู่แล้ว มีการใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมหนาแน่น กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชนรายย่อย ซึ่งเมื่อถึงช่วงระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวน่าจะมีสภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนา เพราะสภาพอาคารมีสภาพปานกลางจนถึงเก่า

5. สรุปวาระในการพัฒนา

การพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราแบ่งวาระในการพัฒนาออกเป็น 4 วาระ มีระยะเวลาในการพัฒนาช่วงละ 5 ปี รวมระยะเวลาในการพัฒนาทั้งหมด 20 ปี โดยแบ่งเป็น 4 ระยะ มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6.2 แสดงช่วงระยะเวลาในการพัฒนาพื้นที่ 20ปี

ช่วงเวลา	กิจกรรม	หน่วยงาน
1) พ.ศ. 2546-2550	- พัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ + ศูนย์การค้า	ภาครัฐ ภาคเอกชน
2) พ.ศ. 2551-2555	- พัฒนาระบบสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ - ขุดลอกร่องน้ำคลองทำไร่ + ห้างสรรพสินค้า + สำนักงาน + ศูนย์บริการด้านการเงิน/การลงทุน + โรงแรม , สถานบันเทิง	ภาครัฐ ภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคเอกชน ภาคเอกชน ภาคเอกชน
3) พ.ศ. 2556-2560	- พัฒนาระบบสาธารณูปการ - พัฒนาพื้นที่ริมน้ำ, สวนสาธารณะ, ทำเรือโดยสาร + ศูนย์ซ่อมบำรุง + SHOW ROOM + สำนักงาน + ศูนย์จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ภาครัฐ ภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคเอกชน ภาคเอกชน ภาคเอกชน
4) พ.ศ. 2561-2565	- ตลาดสด - ตลาดค้าส่ง - สวนสาธารณะ + อาคารพาณิชย์	ภาครัฐ ภาครัฐ ภาครัฐ ภาคเอกชน

พัฒนาภาคเอกชนเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นกิจกรรมการค้าปลีกที่มีอยู่เดิมของพื้นที่ โดยในส่วนของภาครัฐจะพัฒนาในส่วนของพื้นที่สีเขียว บริเวณตั้งแต่ถนนมรุพงษ์ ไปจนถึง คลองทำไร่ เพื่อให้เป็นแนวป้องกันการขยายตัวของกิจกรรม

6.4.2 มาตรฐานในการพัฒนา

การออกแบบและวางผังชุมชนเมืองในประเทศไทยหรือ ผังเมืองเฉพาะตามกระบวนการวาง แผนพัฒนาเมือง จำเป็นจะต้องมีเครื่องมือหรือมาตรการต่าง ๆ เป็นส่วนประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการนำผังไปปฏิบัติทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีพรบ. การผังเมือง พ.ศ. 2540 เป็นเครื่องมือหลักในการนำผังไปปฏิบัติ โดยมีกฎหมายอื่น ๆ เป็นส่วนประกอบ มาตราและข้อกำหนดในการพัฒนาย่านพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา องค์ประกอบที่สำคัญแบ่งได้เป็น

1. นโยบายการกำหนดมาตรการ

สภาพการพัฒนาของพื้นที่ศูนย์พาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา กำหนดให้มีสภาพการพัฒนาในรูปแบบของการพัฒนา (DEVELOPMENT) ในพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ตามประกาศผังเมืองรวม เพื่อเตรียมรองรับการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมในอนาคต

2. กฎหมายที่นำมาใช้เป็นส่วนประกอบในการพัฒนา

กฎหมายที่นำมาใช้นี้มีได้นำมาใช้เฉพาะเจาะจงควบคุมทางด้านผังเมือง แต่กฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้จะมีส่วนช่วยส่งเสริมกฎหมายผังเมือง ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมให้เป็นไปตามแผนการออกแบบชุมชนเมืองโดยตรง โดยเฉพาะในส่วนที่ว่าด้วยกฎหมายพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ซึ่งหมายความถึงแผนผังและโครงการดำเนินการพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในบริเวณเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองโดยการนำมาใช้นั้น จะต้องนำกฎหมายอื่น ๆ มาเป็นส่วนประกอบเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายของผังเมืองเฉพาะ มีกฎหมายประกอบที่สำคัญ ๆ คือ

1) พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ

เป็นกฎหมายที่ใช้ในส่วนของที่ดินที่เป็นของราชการโดย เป็นราชพัสดุ ซึ่งการพัฒนาศูนย์ พาณิชยกรรม ใหม่ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราพื้นที่ส่วนใหญ่ซึ่งเป็น ของราชพัสดุ การเข้าไปทำประโยชน์ของเอกชนหรือรัฐเอง ก็จะต้องใช้กฎหมายฉบับนี้ในการ ควบคุม

2) พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนนี้รัฐจะใช้พระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อ การพัฒนาระบบ สาธารณูปโภค พัฒนาโครงข่ายคมนาคม การเวนคืนเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ ซึ่งเป็นสาธารณะประโยชน์ และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์บริเวณพื้นที่ริมน้ำ เพื่อการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม

3) พระราชบัญญัติเดินเรือในน่านน้ำไทย

ซึ่งพระราชบัญญัตินี้จะครอบคลุมไปถึงการรुक้ำพื้นที่ริมแม่น้ำ การจัดสร้างท่าเทียบเรือ ท่าเรือโดยสารการขุดลอกร่องน้ำในแม่น้ำเพื่อเหตุผลในแง่การเดินเรือในแม่น้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนของพื้นที่โครงการศูนย์พณิชยการกรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ในส่วนที่เกี่ยวกับ พรบ. ฉบับนี้ คือ การขออนุญาตจากกรมเจ้าท่า เพื่อขอรุกล้ำ คือการ สร้างท่าเทียบเรือ และการขออนุญาตก่อสร้างท่าเรือโดยสาร จำนวน 1 แห่งซึ่งต้องอาศัย พรบ. เดินเรือในน่านน้ำไทยเป็นเครื่องมือ เพื่อการพัฒนา ให้บรรลุตามเป้าหมายของแผนและผังที่ได้วางไว้

4) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุม การก่อสร้างอาคาร

การขออนุญาตการควบคุมโครงสร้างของอาคารเป็นสำคัญ เพื่อให้ส่วนประกอบ ของ อาคารเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย และมีความปลอดภัย

สำหรับพื้นที่โครงการศูนย์พณิชยการกรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา นี้จะใช้ พระราชบัญญัตินี้สำหรับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยตรงทั้งหมดของพื้นที่ โครงการการควบคุมของกฎหมายฉบับนี้ มีผลกระทบโดยตรงกับในการควบคุมโครงสร้างของ อาคาร ขนาดและสัดส่วนของอาคารรวมถึงการใช้สอยประโยชน์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

นอกจากนี้แล้วท้องถิ่น จะต้องอาศัยอำนาจตามความของพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2543 ที่ให้ท้องถิ่นสามารถออกข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติของท้องถิ่น เพื่อใช้เป็นข้อกำหนดพิเศษและเป็นเครื่องมือที่ใช้ควบคุมในแต่ละท้องถิ่น

ในส่วนของพื้นที่โครงการท้องถิ่นโดยเฉพาะ เทศบาลต้องใช้อำนาจตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2543 ออกเทศบัญญัติท้องถิ่นในการกำหนดระยะ ถอยร่นสำหรับ ถนนสวรศรีวิถีเพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคาร และควบคุมการใช้ที่ดินบนถนนสายหลักนี้ โดยห้ามปลูกสร้างอาคารทุกชนิด ทุกประเภทในแนวที่กำหนด เป็นระยะถอยร่นโดยเฉพาะ ถนนชุม พล เหตุผลเพราะปัจจุบันถนนชุมพล มีผิวการจราจรแคบ อีกทั้งไม่มีพื้นที่ในการขยายแนว ถนนออกไปเพราะ 2 ข้างเต็มไปด้วยอาคารพาณิชย์ การออกเทศบัญญัติฉบับนี้ จะ กำหนดในลักษณะการควบคุมระยะยาว หมายถึง หากมีการรื้อสร้างใหม่ต้องสร้าง ตามแนว เขตที่กำหนดไว้ในเทศบัญญัติเป็นสำคัญ อีกทั้งเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายของผังที่วางไว้

5) ข้อกำหนดต่างๆ

เพื่อสนับสนุนแนวนโยบายในการกำหนดมาตรการในการพัฒนา จึงเสนอข้อ กำหนดต่าง ๆ ที่นำมาใช้ประกอบในการควบคุมให้บรรลุตามเป้าหมายของผัง มีรายละเอียดดังนี้

5.1) ข้อกำหนดในการควบคุมความหนาแน่นและความสูงของอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อกำหนดนี้เป็นการกำหนดค่าความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย กับ ขนาดของ แปลง ที่ดินและการกำหนดพื้นที่ว่าง กลุ่มด้านมีความมุ่งหมายเพื่อกำหนด สัดส่วนการกำหนด พื้นที่ว่างคลุมดิน (G.A.C) ให้มีปริมาณของพื้นที่เปิดโล่งที่ เหมาะสม กับสภาพของกลุ่มกิจกรรม, การกำหนดอัตราส่วนการใช้พื้นที่นั้น อีกทั้งเพื่อรักษาและค้ำนึ่ง ถึงภาพรวมของพื้นที่ในระดับ ชุมชนเมืองไม่ให้หนาแน่นมากเกินไป

การออกข้อกำหนดทางด้านการควบคุมความหนาแน่นและความสูง ของ อาคาร ประกอบไปด้วยการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (F.A.R.) และอัตราส่วน พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C)

5.2) ข้อกำหนดควบคุมระยะถอยร่นของอาคาร

ข้อกำหนดนี้เป็นการออกข้อกำหนดเพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคาร โดยถอยร่นของอาคารบนถนนบางสาย อีกทั้งเพื่อเป็นการเปิดมุมมอง เข้าสู่พื้นที่โครงการมี ลักษณะเป็นที่ว่างเปิดโล่งเป็นแนวยาว (OPEN SPACE CORRIDOR) นอกจากนี้ยัง เป็นการ ควบคุมการใช้ที่ดินบนถนนสายสำคัญ โดยออกข้อกำหนดโดยการถอยร่นจากถนนสายหลัก โดยห้ามปลูกสร้างอาคารในแนวที่กำหนดเป็นระยะถอยร่น

5.3) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร มีความมุ่งหมายเพื่อ

- ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ป้องกันการปะปนของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่างประเภทกัน
- รัฐสามารถวางแผนเพื่อจัดบริการสาธารณูปโภคในแต่ละพื้นที่ ให้มี ความต่อเนื่อง และพอเพียง

ข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารนี้จะถูกกำหนดไว้ใน พรบ.การผังเมือง ในส่วนของ ผังเมืองเฉพาะเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ ที่ดินตามแผน ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การแบ่งขนาดตามผังโครงข่ายคมนาคมขนส่ง แบ่งได้ดังนี้

1) ถนนสายประธาน	ขนาดเขตทาง	35.00 เมตร
2) ถนนสายหลัก	ขนาดเขตทาง	30.00 เมตร
3) ถนนสายรอง	ขนาดเขตทาง	20.00 เมตร
4) ถนนสายย่อย	ขนาดเขตทาง	12.00 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. กลยุทธ์ในการนำผังไปปฏิบัติ

กลยุทธ์ในการนำแผนออกแบบชุมชนเมือง (ผังเมืองเฉพาะ) ของพื้นที่โครงการไปปฏิบัติเพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ นั้น กลยุทธ์ที่ใช้ประกอบไปด้วยสองลักษณะ คือ การควบคุมเชิงลบ (NEGATIVE CONTROL) และการควบคุมเชิงบวก (POSITIVE CONTROL)

การควบคุมเชิงลบ (NEGATIVE CONTROL)

การควบคุมเชิงลบเป็นการควบคุมในลักษณะที่ต้องปฏิบัติตามไม่มีเงื่อนไขที่จะปฏิเสธสำหรับการทำแผนผังการออกแบบชุมชนเมือง การควบคุมในเชิงลบจะใช้มาตรการทางด้านกฎหมาย เข้ามาควบคุมดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

การควบคุมเชิงบวก (POSITIVE CONTROL)

การควบคุมเชิงบวกเป็นการควบคุมในลักษณะของการให้สิทธิพิเศษ เพื่อกระตุ้นให้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะที่ไม่ได้อยู่ในข่ายควบคุม เช่น ให้ความสะดวกรวดเร็วในการขออนุญาตลดหย่อนภาษี เป็นต้น

การนำแนวทางบังคับในลักษณะการควบคุมในเชิงบวกมาใช้กับ พื้นที่โครงการบริเวณการค้าปลีก ซึ่งลักษณะของกิจกรรมไม่ค่อยเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ หรือบริเวณเปิดโล่ง ด้านหน้าอาคารของอาคารขนาดใหญ่ หรือการลงทุนในกิจกรรมที่กำหนดในผังโครงการ โดยจะเป็นการกระตุ้นให้ผู้ลงทุนหรือปลูกสร้างอาคาร ปฏิบัติตามรูปแบบอาคารตามที่เสนอแนะไว้ในผังโครงการ

แนวทางในการควบคุมในศูนย์พาณิชย์กรรม

ซึ่งเป็นที่ดินราชพัสดุรัฐจะเป็นผู้ให้เอกชนเช่าที่ดินดำเนินการเพื่อหาผล ประโยชน์ ด้วยการปลูกสร้างอาคารตามที่เสนอแนะไว้ โดยการลดหย่อนค่าเช่าที่ดินและให้ความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อและประสานงานในระดับต่าง ๆ นอกจากนั้นยังอาจหาแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยมีระยะปลอดหนี้ เพื่อผลประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการลงทุน ส่วนแนวทางควบคุมพื้นที่ที่เป็นของเอกชน ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่โครงการ จะต้องเชิญให้เอกชนเข้ามาดำเนินการตามที่เสนอแนะไว้ นั้น จำเป็นต้องให้สิทธิพิเศษโดยลดหย่อนภาษีโรงเรือน ให้ความสะดวกและลดขั้นตอนในการติดต่อประสานงานกับฝ่ายรัฐบาล ลดภาษีที่ดิน พร้อมทั้งภาครัฐบาลต้องเข้ามารับผิดชอบบางส่วน ทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ลี้งต่าง ๆ เหล่านี้จะเป็นการเชิญชวนหรือกระตุ้นให้ภาคเอกชน เข้ามาดำเนินการให้เป็นไปตามรูปแบบอาคารที่ได้เสนอแนะไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.4.3 องค์การในการพัฒนา

ในการนำแผนและผังไปปฏิบัติให้บรรลุตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ส่วนที่สำคัญอีกส่วนหนึ่ง คือ องค์การในการพัฒนา โดยทั่ว ๆ ไปแล้วชุมชนเมืองต่าง ๆ จะมีหน่วยงานของท้องถิ่น ซึ่งได้แก่เทศบาลเมืองนั้น ๆ เป็นองค์การในการจัดการหรือควบคุมให้เป็นไปตามผังเมืองรวม แต่เนื่องจากลักษณะโครงการของการศึกษาคั้งนี้ เป็นการพัฒนาพื้นที่ตามผังเฉพาะ ที่จะประกาศ ออกเป็นพระราชบัญญัติ ซึ่งมีรูปแบบ มีข้อกำหนดและมาตรการในการควบคุมที่ชัดเจน จึงเสนอให้มีองค์กรขึ้นมาเพื่อควบคุมและใช้มาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมโดย คณะกรรมการ จะแยกออกเป็น 2 ฝ่าย คือ

1. คณะกรรมการภาครัฐ

คณะกรรมการภาครัฐ จะแต่งตั้งจากราชการประจำในหน่วยงานของ สำนักผังเมือง กรมโยธาธิการ เทศบาล และสภาเทศบาล โดยเป็นหน่วยงานที่ควบคุมและ ประสานงาน ประกอบด้วยบุคคลจากหลายอาชีพเข้ามาดูแล้วร่วมกันรับผิดชอบทางด้านต่าง ๆ อีกทั้งทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการผู้บริหารแผนและผังในส่วนหนึ่งของระบบสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ รวมทั้งกลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสาธารณะชน รวมทั้งการจัดสรรเงิน งบประมาณในการพัฒนาต่าง ๆ จากภาครัฐ

2. คณะกรรมการภาคเอกชน

คณะกรรมการภาคเอกชน เป็นกลุ่มเอกชนผู้ลงทุนในรูปแบบของ บริษัทพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่บริหารโครงการในส่วนของกิจกรรมที่นอก เนื่องจากการทำงานของ ภาครัฐ รวมถึงการระดมเงินทุน และบริหารโครงการในด้านเศรษฐกิจ

6.4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการพัฒนากับองค์การในการพัฒนา

จากการศึกษาในส่วนขององค์การพัฒนาพบว่า ภาครัฐ จะเป็นองค์กรหลักมีหน้าที่คอย ควบคุมมาตรการต่าง ๆ ซึ่งจะเป็นกฎหมายหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ในส่วนการควบคุมผัง อีกทั้งภาครัฐจะต้องจัดหา และรับผิดชอบด้านการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ของพื้นที่ ซึ่งจะเป็สิ่งชี้้นำให้ภาคเอกชนเกิดความต้องการที่จะลงทุน โดยการจัดหาด้าน สาธารณูปโภค สาธารณูปการในส่วนของภาครัฐนั้น จะใช้งบประมาณจากภาครัฐซึ่งบางส่วน เป็นเงินกู้ เพื่อพัฒนาเมือง อีกงบประมาณส่วนหนึ่งเป็นงบประมาณส่วนท้องถิ่น และภาษีที่ ภาคเอกชนจ่ายให้กับท้องถิ่น สำหรับเอกชนจะมีบทบาทในการพัฒนาในแง่ของเศรษฐกิจมากกว่า ของภาครัฐ ซึ่งต้องสอดคล้องระหว่างผลประโยชน์ทางธุรกิจและเงินทุนโดยภาคเอกชนจะเป็น ผู้ระดมเงินทุนเพื่อการพัฒนาโดยภาครัฐจะช่วยส่งเสริมในด้านการหาแหล่งเงินกู้ การรับรอง ตลอดจน

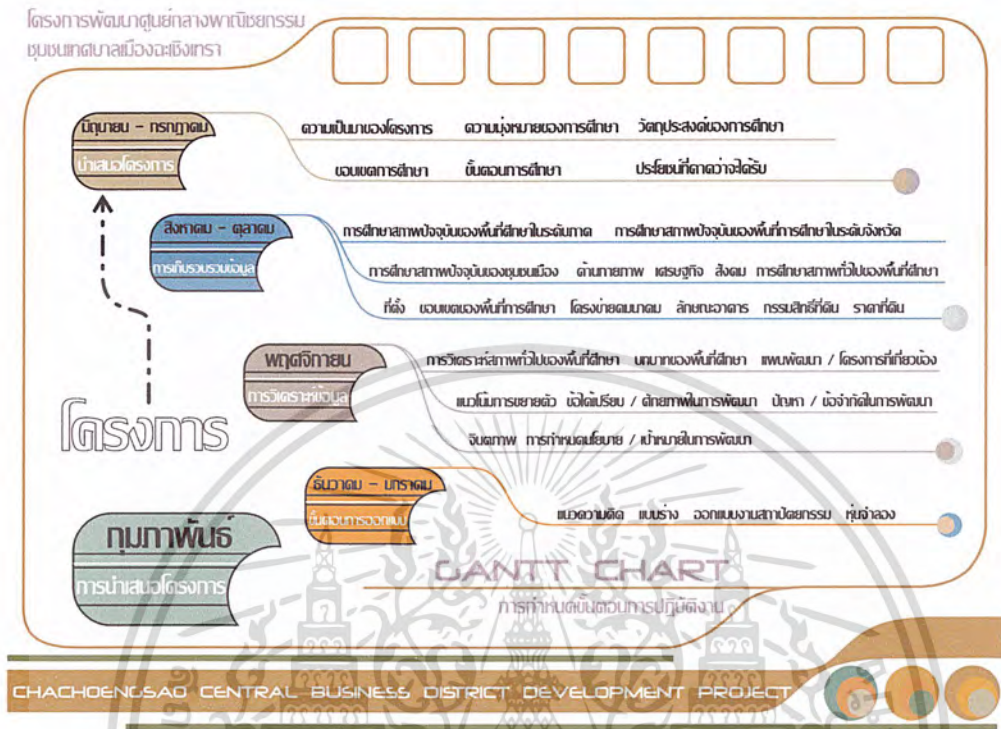
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จนมาตรการในด้านการให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ลงทุน เช่น หาแหล่งเงินทุน ให้ความสะดวกในด้านการติดต่อ ประสานงานกับภาครัฐ ลดหย่อนภาษี แต่การพัฒนาทั้งหมดนั้น จะต้องสอดคล้องในแง่ของหลักวิชาการทางด้านการออกแบบชุมชนเมือง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5 ภาพถ่ายผลงานการออกแบบและหุ่นจำลอง



รูปที่ 6.1 แสดงขั้นตอนการปฏิบัติงาน



รูปที่ 6.2 แสดงความเป็นมาของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาเขตศูนย์พาณิชย์กรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

	หลักเมืองฉะเชิงเทรา	วัดประสงฆ์	ที่นาของนิคม	แนวทางการพัฒนา
POLICY ต้นนโยบาย	จัดตั้งเขตการค้าและการจัด เขตพัฒนาจังหวัด 5 ปี (พ.ศ. 2545-2549) โดยสอดคล้องกับแนวคิดพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม แห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545- 2549) โดยมี นายสมัคร สุนทรเวชเป็นรัฐมนตรีว่าการ	พัฒนาบริเวณที่วัดประสงฆ์กลางชุมชนในรูป ของย่านการค้าชุมชน โดยการจัดระเบียบ พื้นที่ให้เป็นที่เอื้อต่อการพัฒนาเมือง การขยาย ตัว และวางผังภาพภูมิสถาปัตย์ พาณิชย์กรรม	นโยบายในการพัฒนาเมือง ศูนย์พาณิชย์กรรม มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และ ความเจริญเติบโตของชุมชนยุคโลกเมืองใหม่ เฉพาะในย่านการค้า	พัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมเพื่อโครงการขยายตัว ของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเป็นไปอย่าง มีประสิทธิภาพ
ECONOMIC ต้นเศรษฐกิจ	จัดตั้งเขตเศรษฐกิจนิคมการค้าที่จัดตั้งขึ้น ศูนย์กลางของเขตค้า ศูนย์กลางอุตสาหกรรม การบริการ ศูนย์กลางของชุมชน และที่ตั้ง ภาคกลางเก่า	ตั้งต้นนโยบายการค้าภายใน การค้า เป็น ศูนย์กลางของการค้าในรูปแบบ ของย่าน พาณิชย์กรรม	การพัฒนาเศรษฐกิจและบทบาทที่สำคัญในด้าน การค้าเป็นศูนย์กลางการค้า ในรูปของ ย่านพาณิชย์กรรม เพื่อรองรับการขยายตัวทาง ค้าเศรษฐกิจ	พัฒนาบทบาทของย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรม หลักให้โดดเด่นทั้งด้านเศรษฐกิจและรองรับ บริเวณที่จัดตั้งให้เป็นเขตพาณิชย์กรรม ซึ่งมีศักยภาพการเติบโตสูง เพื่อพัฒนา ศักยภาพของเมือง
SOCIAL ต้นสังคม	จัดตั้งเขตเศรษฐกิจนิคมการค้าที่จัดตั้งขึ้น ศูนย์กลางของเขตการค้าของเมือง โดย เน้นการพัฒนาที่ชุมชนอย่างยั่งยืน	เพื่อพัฒนาการบริการของนิคม ศูนย์รวม กิจกรรมของเมือง เพื่อการพัฒนาเมืองอย่าง ยั่งยืน	ภายในจัดตั้งเขตพาณิชย์กรรม ในด้าน ศูนย์กลางการค้า การบริการทางสังคม ไม่เพียงแต่การค้าและการ	พัฒนาการบริการทางสังคม ศูนย์รวมกิจกรรม ของเมืองที่มีชีวิตชีวา และมีเอกลักษณ์ ด้านศิลปวัฒนธรรมที่ถ่ายทอดถึงสู่ คนทุกชนชั้น
PHYSICAL ต้นกายภาพ	การให้บริการใช้ที่ดิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการบริการของชุมชน ที่ทันสมัย	เพื่อปรับใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ และ ใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยยึดหลักของชุมชน เมือง	การพัฒนาเมืองที่คำนึงถึงการขยายตัว การ ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพที่ตรง ตามความต้องการใช้ประโยชน์ของ นิคมการค้าและภาคพิเศษโดยยึดพื้นที่ที่มี	โดยมีการจัดระเบียบพื้นที่ ระเบียบวาง ผังเมือง วางแผนพัฒนาของเขตพัฒนา ค้าภาคกลางของพื้นที่ ในรูปแบบของโครงการ พัฒนาเขตศูนย์พาณิชย์กรรมให้ครอบคลุม ของโครงการอย่างเหมาะสม

PROJECT PROPOSAL

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.3 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

โครงการพัฒนาเขตศูนย์พาณิชย์กรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545-2549) ได้มีแผนการพัฒนา โดยเป้าหมายหลักในการพัฒนาเมือง จึงได้จัดทำแผนพัฒนาเมืองขึ้นเป็นเมืองท่าอยู่

ความหมายของบ้านเมืองท่าอยู่ หมายถึง การที่ท่าเรือชายฝั่ง และเมืองและส่วนต่อเชื่อมกับต่างประเทศมีการค้าและอุตสาหกรรมที่เจริญเติบโตอย่างพึ่งพาอาศัยกันและการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างทั่วถึงและมีส่วนร่วมในท้องถิ่น

POLICY STUDY

การศึกษาความเป็นไปได้นโยบาย

ลักษณะของบ้านเมืองท่าอยู่

- ด้านกายภาพ**
 - ทิวทางผังเมือง
 - การให้บริการที่เต็ม
 - การบริการสาธารณะที่ดี (usb, wifi, ฯลฯ)
 - การบริการสาธารณะที่ครบ (ตลาด กอล์ฟ สระว่ายน้ำ ฯลฯ)
 - บริการการคมนาคมขนส่งที่ทันสมัย
- ด้านเศรษฐกิจ**
 - โครงการส่งเสริมการค้า
 - ส่งเสริมอาชีพ
 - ศูนย์รวมสินค้าชุมชน
 - ศูนย์รวมบริการประชาชนในศูนย์รวมกิจกรรมของเมือง
 - กลยุทธ์ชุมชนนิคมพัฒนา สนับสนุนและส่งเสริมให้ใช้
 - มีบริการสถาน บริการทางสุขภาพ
 - มีความสะอาด สวยงามเป็นระเบียบ
 - ทรัพยากรที่ทันสมัยและมีสิ่งแวดล้อม
 - มีระบบการบริการที่ดี
 - บริการสาธารณะที่ทันสมัย
 - บริการทางวัฒนธรรม
 - บริการสุขภาพ
- ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม**
 - ทิวทางผังเมือง
 - การให้บริการที่เต็ม
 - การบริการสาธารณะที่ดี (usb, wifi, ฯลฯ)
 - การบริการสาธารณะที่ครบ (ตลาด กอล์ฟ สระว่ายน้ำ ฯลฯ)
 - บริการการคมนาคมขนส่งที่ทันสมัย

จังหวัดฉะเชิงเทรา

แผนพัฒนาจังหวัด 5 ปี (พ.ศ.2545-2549) มีเป้าหมายหลักในการพัฒนาเมือง โดยกำหนดให้จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นบทบาทที่สำคัญ ดังนี้

- ศูนย์กลางทางด้านบริการและการบริการ
- ศูนย์กลางอุตสาหกรรม
- ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางบก

ผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา จัดทำเพื่อสนับสนุนพื้นที่โดยเฉพาะด้านการให้บริการที่เต็ม การพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่ง และการบริการสาธารณะ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ทั้งของระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากรในขนาด

- พังเมืองรวมชุมชนเมืองในศูนย์กลางบริการทางขนส่ง
- พังพัฒนาบ้านอยู่อาศัยเฉพาะที่บริเวณและพื้นที่สนับสนุนกิจกรรมของชุมชน
- พังส่งเสริมและพัฒนาบริการสาธารณะและอุตสาหกรรมบริการ
- พังส่งเสริมศูนย์รวมบริการและศูนย์รวมทางสุขภาพและบริการ
- พังส่งเสริมพัฒนาบริการทางสังคม และบริการสุขภาพ
- พังส่งเสริมบริการสุขภาพและสิ่งแวดล้อม

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.4 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้นโยบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์กลางนิคมอุตสาหกรรม
เขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ได้จัดทำแผนพัฒนาเมืองฉะเชิงเทราฉบับใหม่โดยมีวัตถุประสงค์และเจตจำนงเพื่อการพัฒนาเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาเขตพื้นที่ศึกษา

- พัฒนากำหนดทิศทางและพาหนะขนส่ง
- จัดระบบการอุปโภคและการคมนาคมสิ่งอำนวยความสะดวก
- ยกระดับอาคารที่ปลูกถ่ายทางนิคมอุตสาหกรรม
- ดูแลระบบการขนส่งของเมืองและสิ่งอำนวยความสะดวก



POLICY STUDY

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย

ECONOMIC STUDY

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจของจังหวัดฉะเชิงเทรา ในปี 2544 พบว่าประชากรของจังหวัดมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวเท่ากับ 89,320 บาทต่อปี เป็นอันดับ 3 ของภาคตะวันออก และเป็นอันดับ 12 ของประเทศ

สภาพเศรษฐกิจของจังหวัดฉะเชิงเทรา ในปี 2545 ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวเท่ากับ 88,586 บาทต่อปี โดยที่จังหวัดมีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเท่ากับ 55,544 ล้านบาท รายได้เฉลี่ยต่อหัวในเขตอุตสาหกรรมอุตสาหกรรมหนักมีรายได้เฉลี่ย 45.02 ต่อดอลลาร์ 25,008 ล้านบาท รองลงมาในสาขาการเกษตรมีรายได้เฉลี่ย 14.82 ต่อดอลลาร์ 8,233 ล้านบาท และสาขาการค้าส่งและค้าปลีกมีรายได้เฉลี่ย 10.95 ต่อดอลลาร์ 6,084 ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด

สาขาการผลิต	มูลค่า (พันบาท)	จีดีพีรวม
อุตสาหกรรม	25,008,336	45.02
เกษตร	8,233,268	14.82
การค้าส่งและปลีก	6,084,662	10.95
ไฟฟ้าและการประปา	2,148,901	3.93
บริการ	3,408,997	6.24
คมนาคมและการขนส่ง	3,472,825	6.35
การบริการ ปรกติ และบริการพิเศษ	2,316,132	4.24
เงิน	6,092,931	11.15
ผลิตภัณฑ์มวลรวม	55,544,052	100.0

CHACHOENGSARO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.5 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านนโยบาย 2

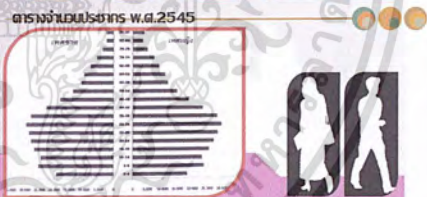
โครงการพัฒนาศูนย์กลางนิคมอุตสาหกรรม
เขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ประชากร

ประชากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 รวมทั้งหมด 667,665 คน เป็นชาย 315,749 คน หญิง 321,916 คน จำนวนประชากรมากที่สุดคือที่ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา มีจำนวน 142,485 คน รองลงมาคือ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว มีจำนวน 80,665 คน และอำเภอบางปะกง มีจำนวน 78,440 คน สำหรับจำนวนที่ความหนาแน่นของประชากรมากที่สุดคืออำเภอเมืองฉะเชิงเทรา 364 คน/ตารางกิโลเมตร รองลงมาคือ อำเภอบางปะกง 304 คน/ตารางกิโลเมตร จำนวนพื้นที่ 209 คน/ตารางกิโลเมตร

ตารางจำนวนประชากรจังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ.2545

อำเภอ/กิ่งอำเภอ	ประชากรชาย	ประชากรหญิง	รวม	พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น
รวมทั้งจังหวัด	315,749	321,916	667,665	5351	119
เมืองฉะเชิงเทรา	70,228	72,257	142,485	378.663	364
บางคล้า	22,647	23,793	46,440	227.89	198
บางน้ำเปรี้ยว	39,908	40,757	80,665	498.66	162
บางปะกง	38,443	39,997	78,440	257.89	304
บ้านโพธิ์	22,085	23,373	45,458	217.59	209
พนมสารคาม	37,825	39,098	76,923	550.00	140
ราษายัน	6,204	6,273	12,477	134.90	92
สามชัยเขต	34,560	33,239	67,799	1,666.00	41
แปลงยาว	17,469	17,415	34,884	237.23	147
ท่าวุ้ง	19,628	18,677	38,305	1,054.77	36
กิ่งฉะเชิงเทรา	6,752	7,037	13,789	127.40	108



SOCIAL STUDY

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสังคม

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีอัตราการพึ่งพาประชากรในวัยชราสูงที่สุดตามพื้นที่ภาคตะวันออกและสังคมแห่งชาติ วันที่ 9, 10, 11 และ 12 พฤษภาคม พ.ศ.2545 -2549, พ.ศ.2550-2554, พ.ศ.2555-2559, พ.ศ.2560-2564

มีอัตราพึ่งพาประชากรร้อยละ 0.89, 0.79, 0.59 และ 0.49 ต่อคนสำคัญ

- ไม่ พ.ศ.2544 ประชากรรวม 652,371 คน
- ไม่ พ.ศ.2549 ประชากรรวม 682,057 คน
- ไม่ พ.ศ.2554 ประชากรรวม 709,538 คน
- ไม่ พ.ศ.2559 ประชากรรวม 730,781 คน
- ไม่ พ.ศ.2564 ประชากรรวม 748,906 คน

CHACHOENGSARO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.6 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชย์กรรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดฉะเชิงเทรา ตั้งอยู่ทางใต้ของวงแหวนประเทศ ประมาณเส้นรุ้งที่ 13 องศา เหนือ และเส้นแวงที่ 100 องศาตะวันออก มีเนื้อที่ประมาณ 5351 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 3,344,375 ไร่ อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ทางทิศตะวันออกประมาณ 75 กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304(ถนนสุขุมวิท) ประมาณ 100 กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 และประมาณ 90 กิโลเมตร ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายมาบตาพุด 314 หรือประมาณ 60 กิโลเมตร ตามทางรถไฟสายตะวันออก ใจกลางเขตติดต่อตัวเมืองฉะเชิงเทราตั้ง ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ จังหวัดปราจีนบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา
- ทิศใต้ ติดต่อกับ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดระยอง ฉะเชิงเทรา และจังหวัดฉะเชิงเทรา
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ จังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดปราจีนบุรี
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดฉะเชิงเทรา



แผนที่ตั้งและอาณาเขต

ลักษณะภูมิประเทศและภูมิอากาศ

สภาพภูมิประเทศของจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นที่ราบลุ่มที่ค่อนข้างราบเรียบ ส่วนใหญ่มีลักษณะดินดอน ประกอบด้วยดินร่วนซุย ทรายกลู ป่าไม้ปลูกที่ขึ้นตามคูคลอง เต็มไปด้วยสวนผลไม้บางชนิด ไม้ตัดหวดและสวนปาล์ม บางส่วนของพื้นที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลถึง 20 เมตร แต่บางส่วนอยู่ต่ำกว่าระดับน้ำทะเล

ตารางแสดงปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยปีพ.ศ.2541-2545

ปี พ.ศ.	อุบลราชธานี	สุราษฎร์ธานี	อุบลราชธานี
2541	30.60	24.10	27.80
2542	29.90	24.10	27.50
2543	30.80	24.80	28.30
2544	33.90	23.50	28.70
2545	32.40	22.60	27.50

PHYSICAL STUDY

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ

ลักษณะทั่วไปของเมืองฉะเชิงเทราเป็นเขตนอกเขต 60 กิโลเมตร ด้วยความกว้างประมาณ 12.3 - 35 กิโลเมตร และยาวประมาณ 147.280 กิโลเมตรต่อปี ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 114.4 มิลลิเมตรต่อปี

ตารางแสดงอุณหภูมิเฉลี่ยปีพ.ศ.2541-2545

ปี พ.ศ.	ปริมาณน้ำฝน	จำนวนวันที่ฝนตก
2541	1,436.70	126
2542	1,181.70	130
2543	1,157.70	94
2544	1,276.50	122
2545	1,367.70	132

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

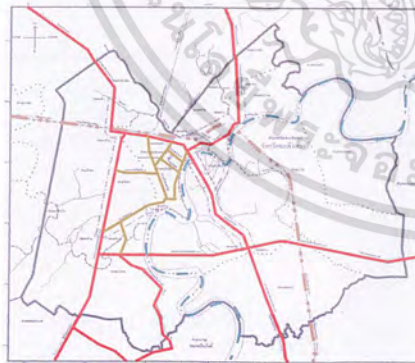
รูปที่ 6.7 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ

โครงการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชย์กรรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

การคมนาคมขนส่ง

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีการคมนาคมขนส่งที่สำคัญทั้งทางรถยนต์ รถไฟ แลทางน้ำ ทำให้ง่ายต่อการติดต่อระหว่างจังหวัดฉะเชิงเทรากับกรุงเทพมหานคร จังหวัดฉะเชิงเทรา กับภาคตะวันออก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นได้สะดวก

แผนที่โครงการพัฒนาศูนย์กลางเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา



- ทางหลวงแผ่นดิน
- ทางรถไฟ
- ถนนสายหลัก
- แม่น้ำ

ทางรถยนต์

เป็นการคมนาคมขนส่งที่สำคัญและมีความหนาแน่นที่สุดของจังหวัด ถนนที่สำคัญคือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304, 34(บางนา-ตราด), 3(ถนนสุขุมวิท), 315, 314, 319, 331

ทางน้ำ

แม่น้ำบางปะกงเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญของจังหวัดฉะเชิงเทรา แม่น้ำบางปะกงมีขนาดเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญของจังหวัดฉะเชิงเทรา



PHYSICAL STUDY

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ

ทางรถไฟ

เป็นศูนย์กลางทางด้านคมนาคมขนส่งทางรถไฟทางสายตะวันออก เป็นจุดผ่านของรถไฟในเส้นทางรถไฟในเส้นทางกรุงเทพมหานคร-ฉะเชิงเทรา-ปราจีนบุรี, กรุงเทพมหานคร-ฉะเชิงเทรา-ปราจีนบุรี และกรุงเทพมหานคร-ฉะเชิงเทรา

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.8 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา

ที่ดําเนินการภาพผังเมืองรวม/ที่ดําเนินการผังเมืองรวม



ถนนท่าหลวง



ถนนบูรณะ



ถนนบูรพา

โดยประมาณด้วยพื้นที่ด้านละ 12 ด้าน ได้แก่ ด้านคลองจุกทอง ด้านหน้าเมือง ด้านบางโพธิ์ ด้านสี่แคว ด้านบางบัวดิน ด้านวังมะเดื่อ ด้านสนามชัย ด้านเจ้าแก้ว ด้านบางขี้เหล็ก ด้านบางพิศ ด้านบางพระ ด้านคลองบาง อําเภอเมืองฉะเชิงเทรา พื้นที่ดําเนินการ 88.84 ตารางกิโลเมตร

PHYSICAL STUDY

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ

การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในเขตผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา

ประเภทการใช้ที่ดิน	ในเขตผังเมืองรวม(ไร่)	ร้อยละ
ที่ดินประเภทใช้สอยสาธารณะ (เขตเมือง)	115	0.21
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	11,550	20.89
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	3,000	5.43
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	590	1.07
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	215	0.39
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	33,479	60.50
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	858	2.00
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	205	0.37
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	390	0.71
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	20	0.04
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	460	0.89
ที่ดินประเภทใช้สอยพาณิชยกรรม (เขตเมือง)	300	0.54
รวมทั้งหมด	55,298	100.0

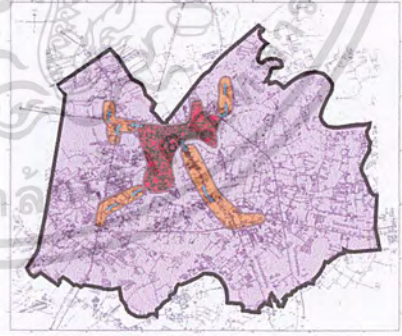
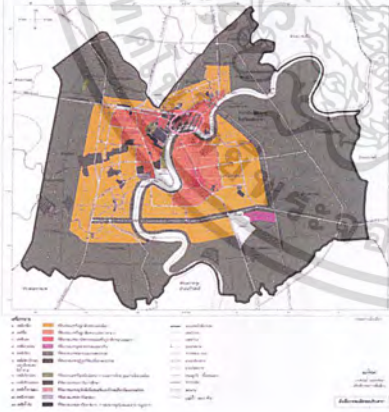
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.9 แสดงการศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ 3

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

PHYSICAL ANALYSIS

วิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา



พื้นที่ศึกษา
การใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

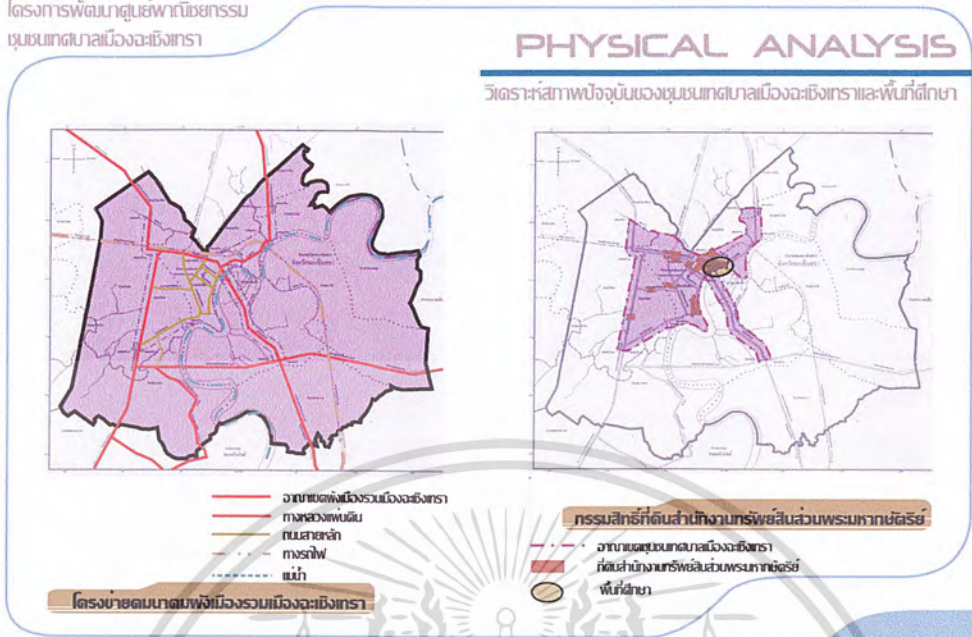
BUILDUP AREA
กลุ่มชุมชนเมือง
ชุมชนที่มีการขยายตัวสูง
ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.10 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

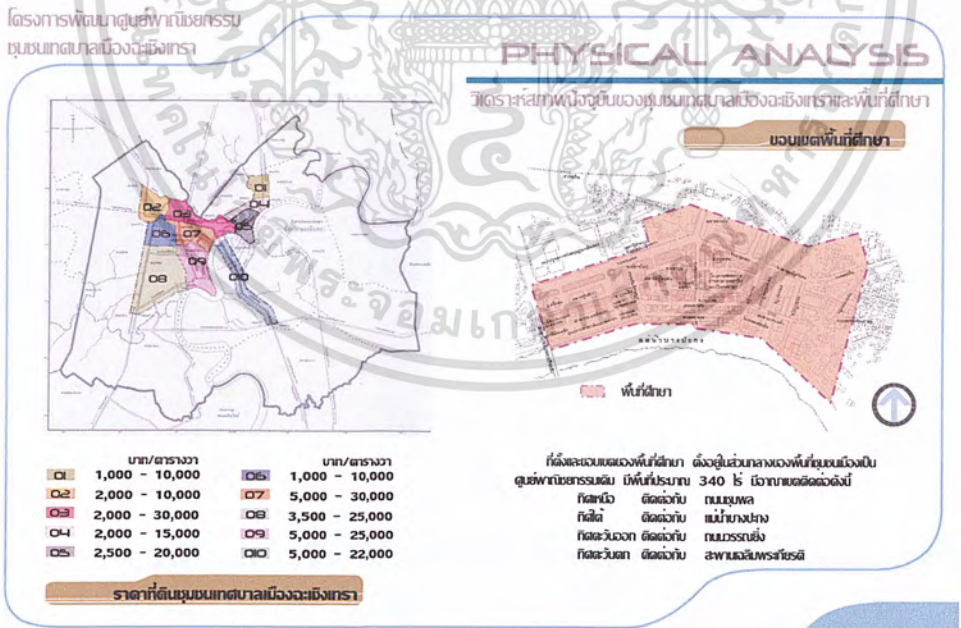
โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา



CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.11 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 2

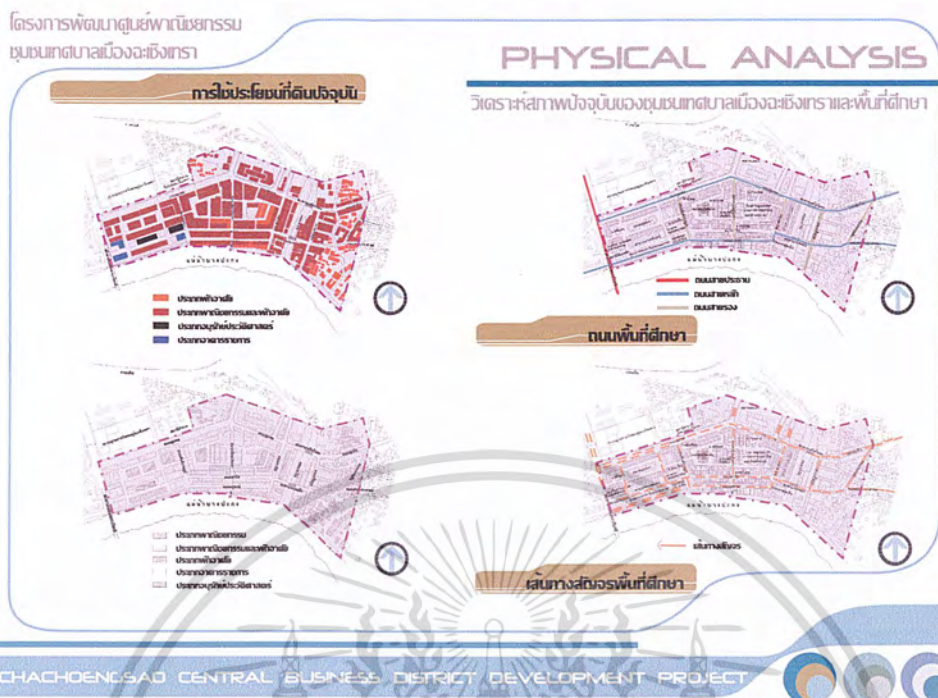
โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา



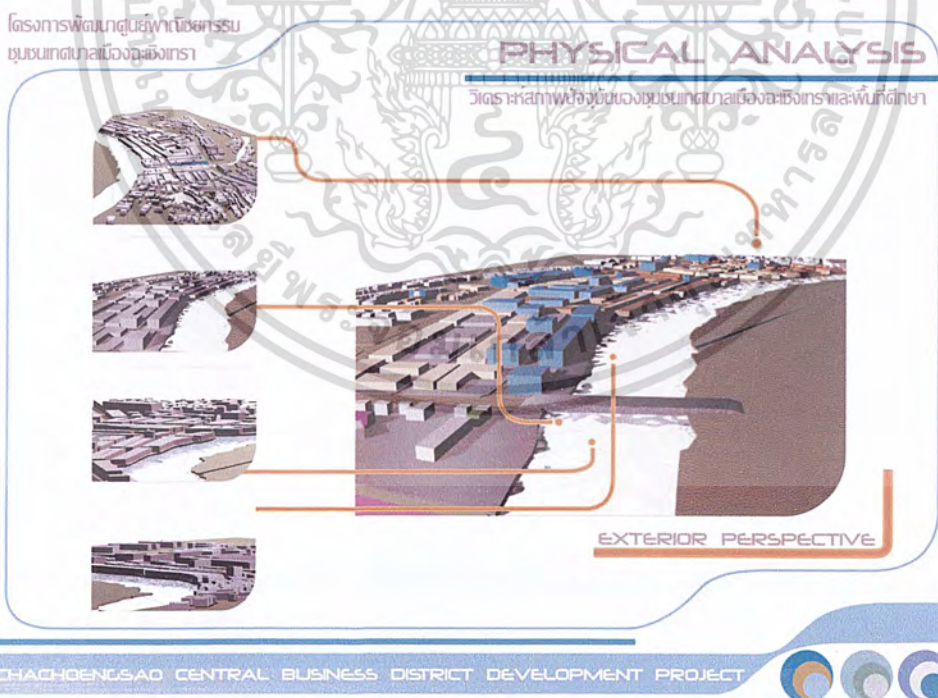
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.12 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



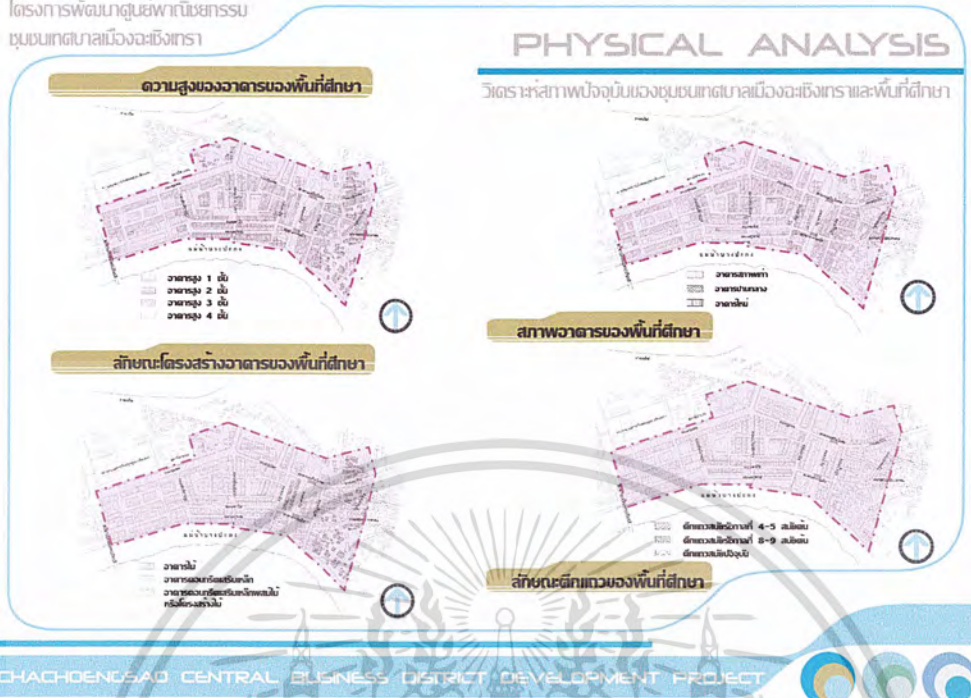
รูปที่ 6.13 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 4



รูปที่ 6.14 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์กลางนคร
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา



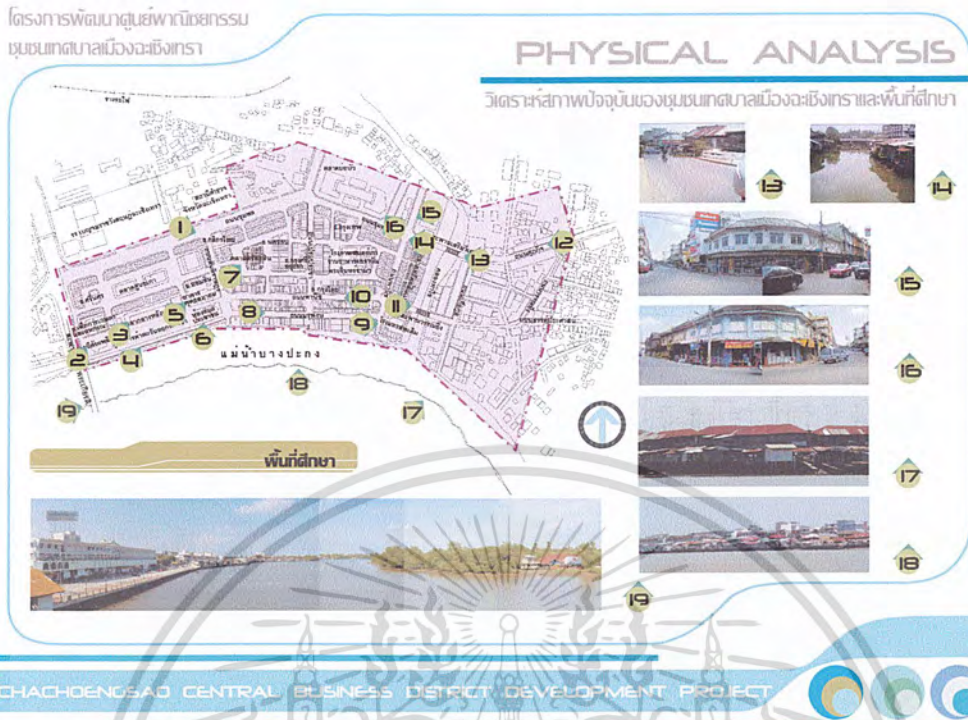
รูปที่ 6.15 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 6

โครงการพัฒนาศูนย์กลางนคร
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

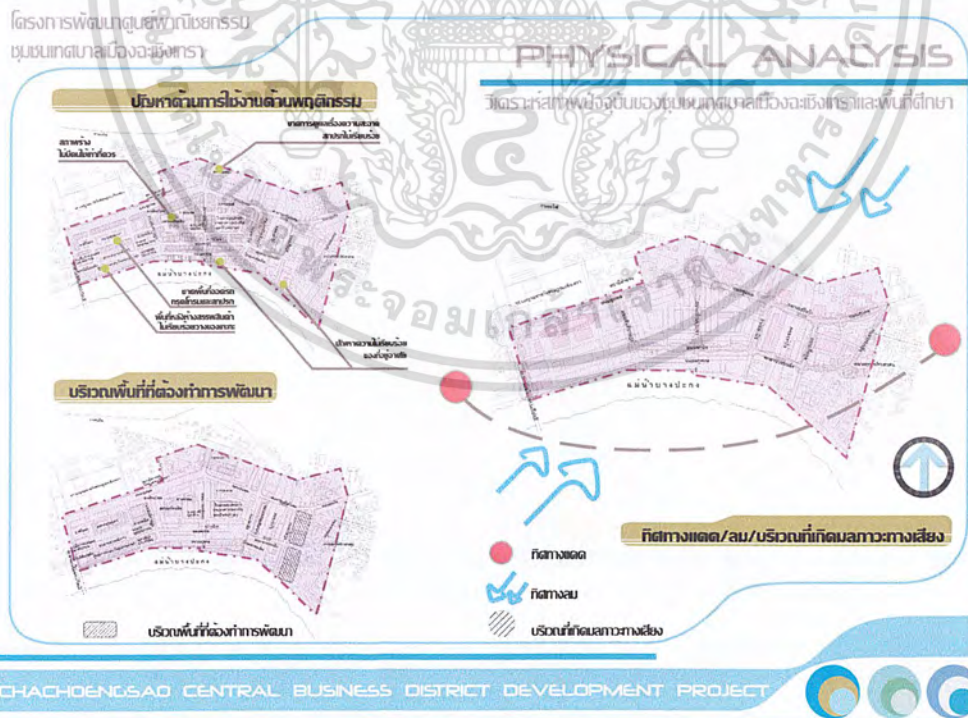


รูปที่ 6.16 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



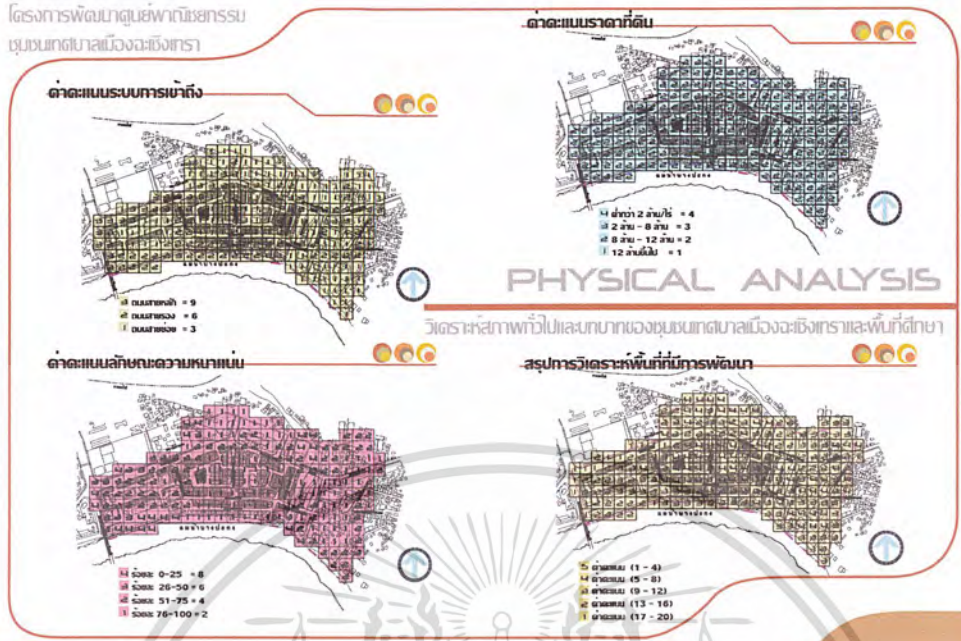
รูปที่ 6.17 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 8



รูปที่ 6.18 แสดงการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา



CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.19 แสดงการวิเคราะห์ทิศทางทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา



CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.20 แสดงการวิเคราะห์ทิศทางทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทธา

GOAL AND TARGET

การกำหนดนโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา

แนวความคิดในการจัดวางกลุ่มกิจกรรมลงในพื้นที่
ตามขนาดของกิจกรรมแต่ละประเภทที่จะจัดวางในพื้นที่

วัตถุประสงค์

- **กลุ่มธุรกิจการค้า**
เป็นกลุ่มกิจกรรมที่กำหนด เพื่อรองรับบริการของประชาชนในเขตบริเวณ
- **กลุ่มธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว**
เป็นการบริการนักท่องเที่ยว กิจกรรมทางด้านการเงิน การธนาคาร บริการประชาชนในเขตบริเวณโดยรอบประชาชนในเขตบริเวณโดยรอบเขตเมืองและบริเวณโดยรอบเขตเมือง
- **กลุ่มนันทนาการสุขภาพและสิ่งแวดล้อม**
เป็นกลุ่มกิจกรรมบริการนันทนาการ และพื้นที่สีเขียว เพื่อเพิ่มการขยายตัวของกิจกรรมและให้บริการสุขภาพของประชาชนในเขตเมือง

วัตถุประสงค์ในการจัดวางกิจกรรม

- **ตามสีพื้นที่กับโครงสร้างพัฒนา**
- **ตามเสถียรภาพของกิจกรรม**
- **จัดวางกลุ่มกิจกรรมโดยแบ่งพารามเตอร์สิ่งแวดล้อม**

ประเภทกิจกรรม	พื้นที่กิจกรรม พ.ศ. 2546 (ตร.ม.)	พื้นที่กิจกรรม พ.ศ. 2566 (ตร.ม.)	พื้นที่กิจกรรม เพิ่มขึ้นเป็น โครงการ (ตร.ม.)
1. กลุ่มการค้า			
ท่าสรรพสินค้า	34,939	38,851	3,912
ตลาดค้าส่ง	15,000	16,188	1,630
ร้านค้าปลีก	71,744	213,683	213,616
2. กลุ่มธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว			
สำนักงาน	19,963	36,085	19,122
โรงพยาบาล	-	1,800	1,800
ศูนย์จำหน่ายสินค้าชุมชน	-	25,000	25,000
โรงแรม	-	30,000	30,000
รวม			361,607

กลุ่มธุรกิจการค้า

ท่าสรรพสินค้า
ตลาดค้าส่ง
ร้านค้าปลีก

กลุ่มธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว

สำนักงาน
โรงพยาบาล
ศูนย์จำหน่ายสินค้าชุมชน-บริษัท

กลุ่มนันทนาการสุขภาพและสิ่งแวดล้อม

สวนสาธารณะ
พื้นที่สีเขียว

แนวความคิดในการกำหนดกลุ่มกิจกรรม

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.21 แสดงการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทธา และพื้นที่ศึกษา 3

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทธา

GOAL AND TARGET

การกำหนดนโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา

การคาดการณ์จำนวนพื้นที่บริการพื้นที่โครงการ
การคาดการณ์จำนวนพื้นที่บริการปี พ.ศ. 2566

Objective

1. จัดรูปแบบการบริการท่าเรือ โดยจัดวางโดยแบ่งกลุ่มของชุมชนตามระดับของขนาด
2. ส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่บริการของชุมชน และจัดวางพื้นที่ชุมชนโดยมีโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับการบริการชุมชน (โดยมีบริการ) และให้บริการชุมชนโดยมีโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับ
3. จัดรูปแบบการบริการท่าเรือ โดยจัดวางโดยแบ่งกลุ่มของชุมชนตามระดับของขนาด
4. กำหนดรูปแบบการบริการท่าเรือ โดยจัดวางโดยแบ่งกลุ่มของชุมชนตามระดับของขนาด

Objective

1. การจัดการรูปแบบการใช้ประโยชน์จากพื้นที่บริการท่าเรือ
2. ส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่บริการท่าเรือ
3. ส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่บริการท่าเรือ
4. จัดรูปแบบการบริการท่าเรือ โดยจัดวางโดยแบ่งกลุ่มของชุมชนตามระดับของขนาด

ประชากรชุมชนเมือง	161,291 คน
ประชากรในเขตอิทธิพล	157,855 คน
นักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการท่าเรือ	4,617 คน

แสดงเขตอิทธิพลในการให้บริการพื้นที่ศึกษา

Target

1. กำหนดรูปแบบการบริการท่าเรือ โดยจัดวางโดยแบ่งกลุ่มของชุมชนตามระดับของขนาด
2. ส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่บริการของชุมชน และจัดวางพื้นที่ชุมชนโดยมีโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับการบริการชุมชน (โดยมีบริการ) และให้บริการชุมชนโดยมีโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับ
3. กำหนดรูปแบบการบริการท่าเรือ โดยจัดวางโดยแบ่งกลุ่มของชุมชนตามระดับของขนาด
4. กำหนดรูปแบบการบริการท่าเรือ โดยจัดวางโดยแบ่งกลุ่มของชุมชนตามระดับของขนาด

CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.22 แสดงการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทธา และพื้นที่ศึกษา 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์พักพิงชุมชน
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลบ้านพักในโครงการ ปี 2542, 2545 และคาดการณ์ปี 2566

พื้นที่/อำเภอ	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2545	พ.ศ. 2566 (จากทริแองเกิ้ล)
เมืองฉะเชิงเทรา	142,485	144,822	161,291
บางคล้า	46,440	46,809	49,304
บางน้ำเปรี้ยว	80,665	82,203	93,204
บางนาง	78,440	79,674	88,382
บ้านโพธิ์	45,458	46,115	50,648
พนมสารคาม	76,923	77,080	78,010
ราษส้าน	12,477	13,475	22,471
สมนาชัยเขต	67,799	69,960	86,213
แปลงยาว	34,884	35,373	38,773
กาดหลอญ	38,305	39,527	48,710
กิ่ง ฉะเชิงเทรา	13,789	13,910	14,739
รวม(ลบ)	637,665	648,948	731,745

แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลบ้านพักในโครงการ ปี พ.ศ.2545

พื้นที่/อำเภอ	พ.ศ. 2545 (ลบ)	ระยะ ทาง (กม.)	แรงดึงดูด โ	ความเป็นไป ได้ (Pij)	ประชากรใน เขตอิทธิ พลบ้านพัก เดิม
เมืองฉะเชิงเทรา	144,822	3	48,274	0.9786	141,722
บางคล้า	46,809	24	81.26	0.0016	74
บางน้ำเปรี้ยว	82,203	16	321.10	0.0065	534
บางนาง	79,674	18	245.90	0.0049	390
บ้านโพธิ์	46,115	16	180.13	0.0036	166
พนมสารคาม	77,080	34	66.67	0.0013	100
ราษส้าน	13,475	33	12.37	0.0002	2
สมนาชัยเขต	69,960	47	31.67	0.0006	41
แปลงยาว	35,373	28	45.11	0.0009	31
กาดหลอญ	39,527	88	5.10	0.0001	3
กิ่ง ฉะเชิงเทรา	13,910	15	61.82	0.0012	16
รวม(ลบ)	648,948	320	49,325.13	0.9995	143,079

แสดงจำนวนประชากรในเขตอิทธิพลบ้านพักในโครงการ ปี พ.ศ.2566

พื้นที่/อำเภอ	พ.ศ. 2566 (ลบ)	ระยะ ทาง (กม.)	แรงดึงดูด โ	ความเป็นไป ได้ (Pij)	ประชากรใน เขตอิทธิ พลบ้านพัก เดิม
เมืองฉะเชิงเทรา	161,291	3	53,763	0.9787	157,855
บางคล้า	49,304	24	85.59	0.0015	73
บางน้ำเปรี้ยว	93,204	16	364.07	0.0066	615
บางนาง	88,382	18	272.78	0.0049	433
บ้านโพธิ์	50,648	16	197.84	0.0036	182
พนมสารคาม	78,010	34	67.48	0.0012	93
ราษส้าน	22,471	33	20.63	0.0003	6
สมนาชัยเขต	86,213	47	39.02	0.0007	60
แปลงยาว	38,773	28	49.46	0.0009	34
กาดหลอญ	48,710	88	6.29	0.0001	4
กิ่ง ฉะเชิงเทรา	14,739	15	65.50	0.0011	16
รวม(ลบ)	731,745	320	54,931.66	0.9996	159,371

GOAL AND TARGET

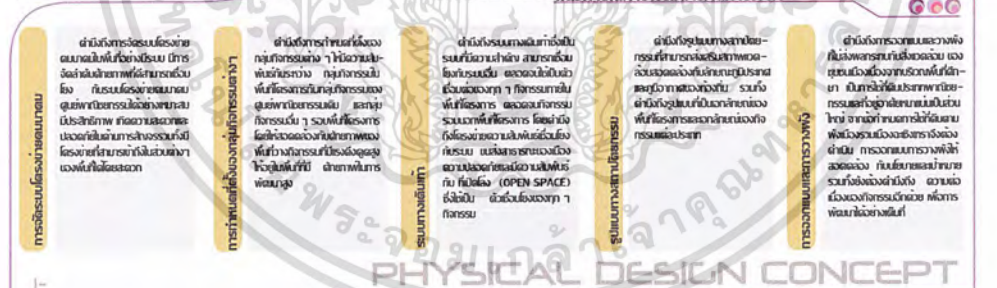
การกำหนดนโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา

CHACHOENSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.23 แสดงการวิเคราะห์ทิศทางทั่วไปของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่ศึกษา 5

โครงการพัฒนาศูนย์พักพิงชุมชน
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

แนวทางในการพัฒนาคุณภาพ



PHYSICAL DESIGN CONCEPT



CHACHOENSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.24 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาคุณภาพนิคมกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทรา

PHYSICAL DESIGN CONCEPT

DESIGN CONCEPT

การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาคนิคมกรรมชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทรา



CHACHOENSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.25 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาคนิคมกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทราและพื้นที่ศึกษา 2

โครงการพัฒนาคุณภาพนิคมกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทรา

PHYSICAL DESIGN CONCEPT

DESIGN CONCEPT

การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาคนิคมกรรมชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทรา

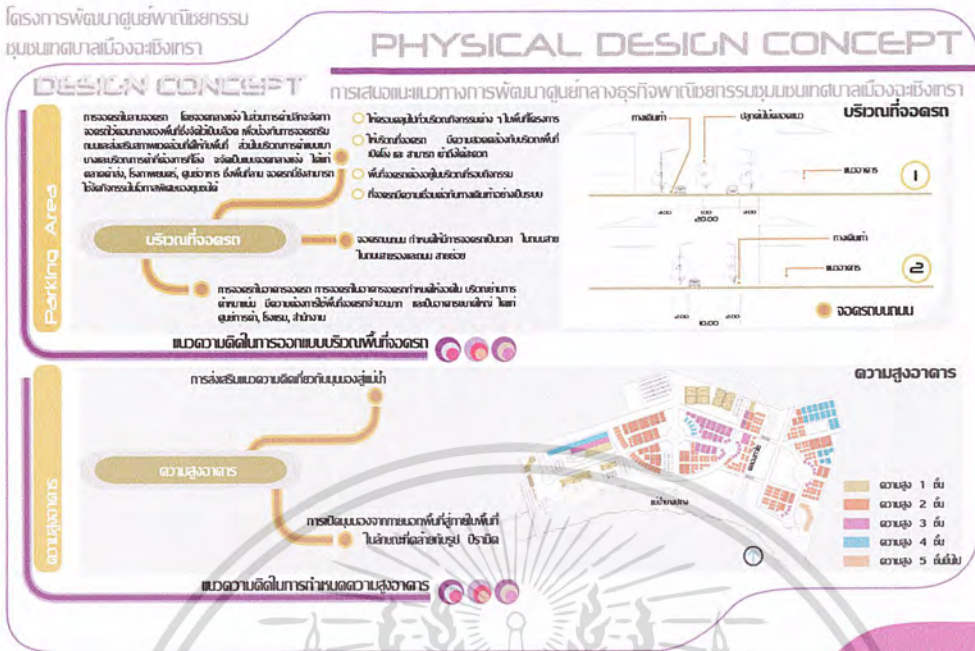


CHACHOENSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.26 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาคนิคมกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญเทราและพื้นที่ศึกษา 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

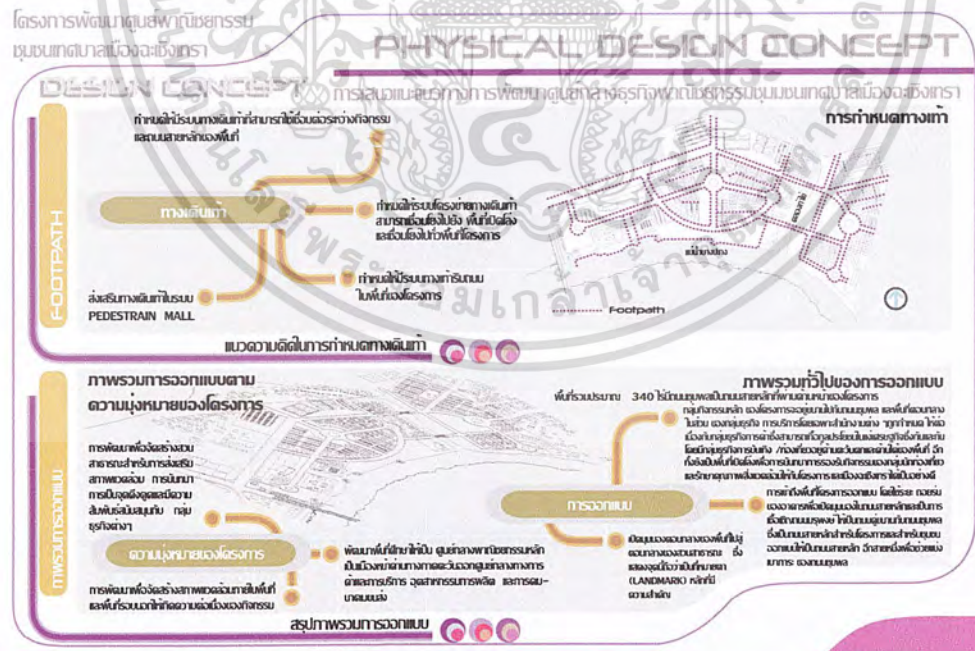
โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญตรา



CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.27 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญตราและพื้นที่ศึกษา 4

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญตรา



CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

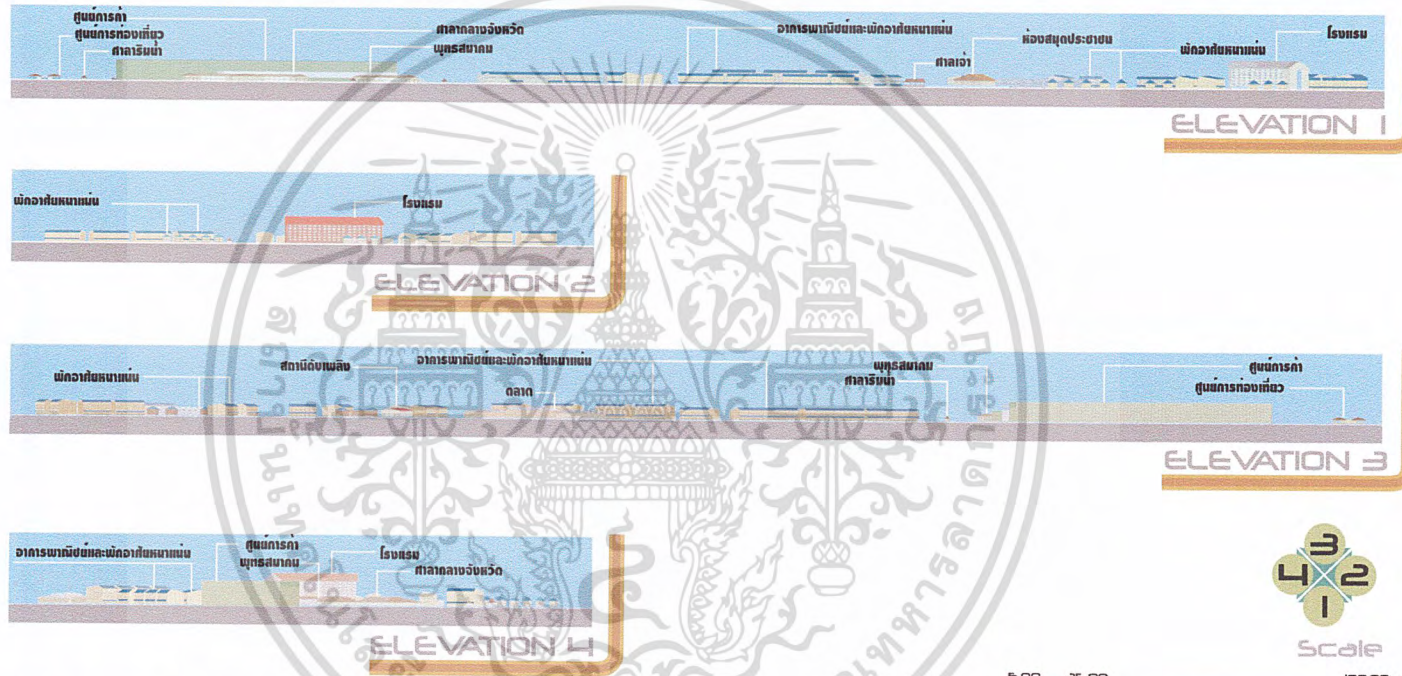
รูปที่ 6.28 แสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมชุมชนเทศบาลเมืองจะเข็ญตราและพื้นที่ศึกษา 5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
เขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

MASTER PLAN

ผังเมือง



ALTERNATIVE DESIGN I

ทางเลือกที่ 1

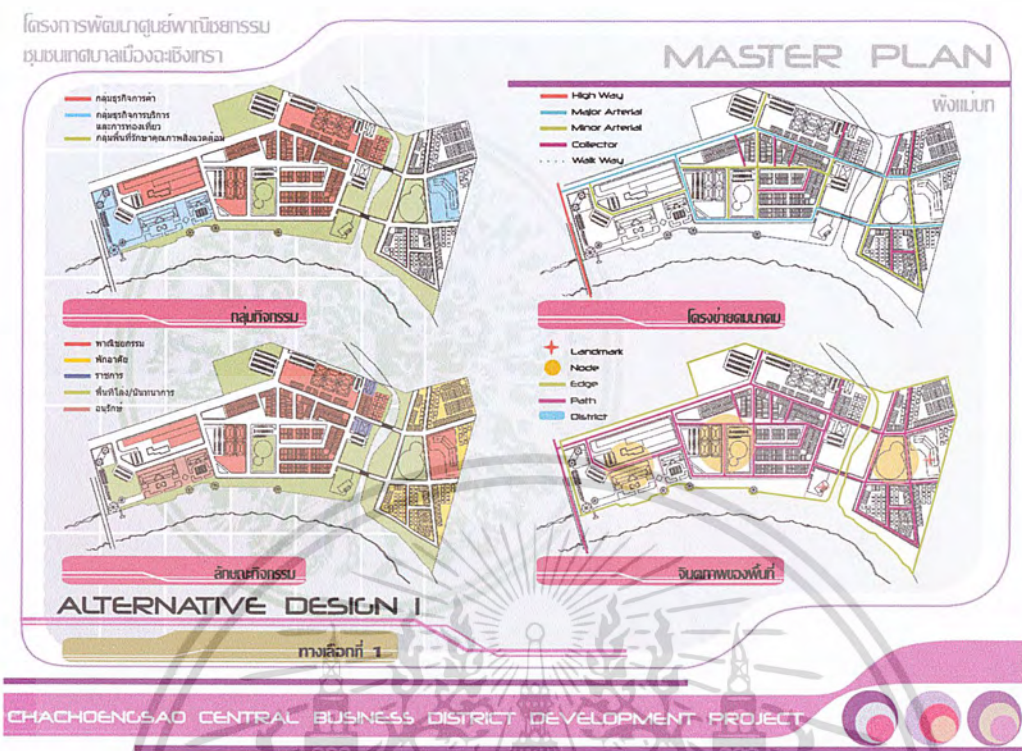


Scale



รูปที่ 6.32 แสดงรูปด้านทางเลือกที่ 1





รูปที่ 6.33 แสดงการวิเคราะห์ทางเลือกที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

MASTER PLAN

ผังเมือง



ALTERNATIVE DESIGN I

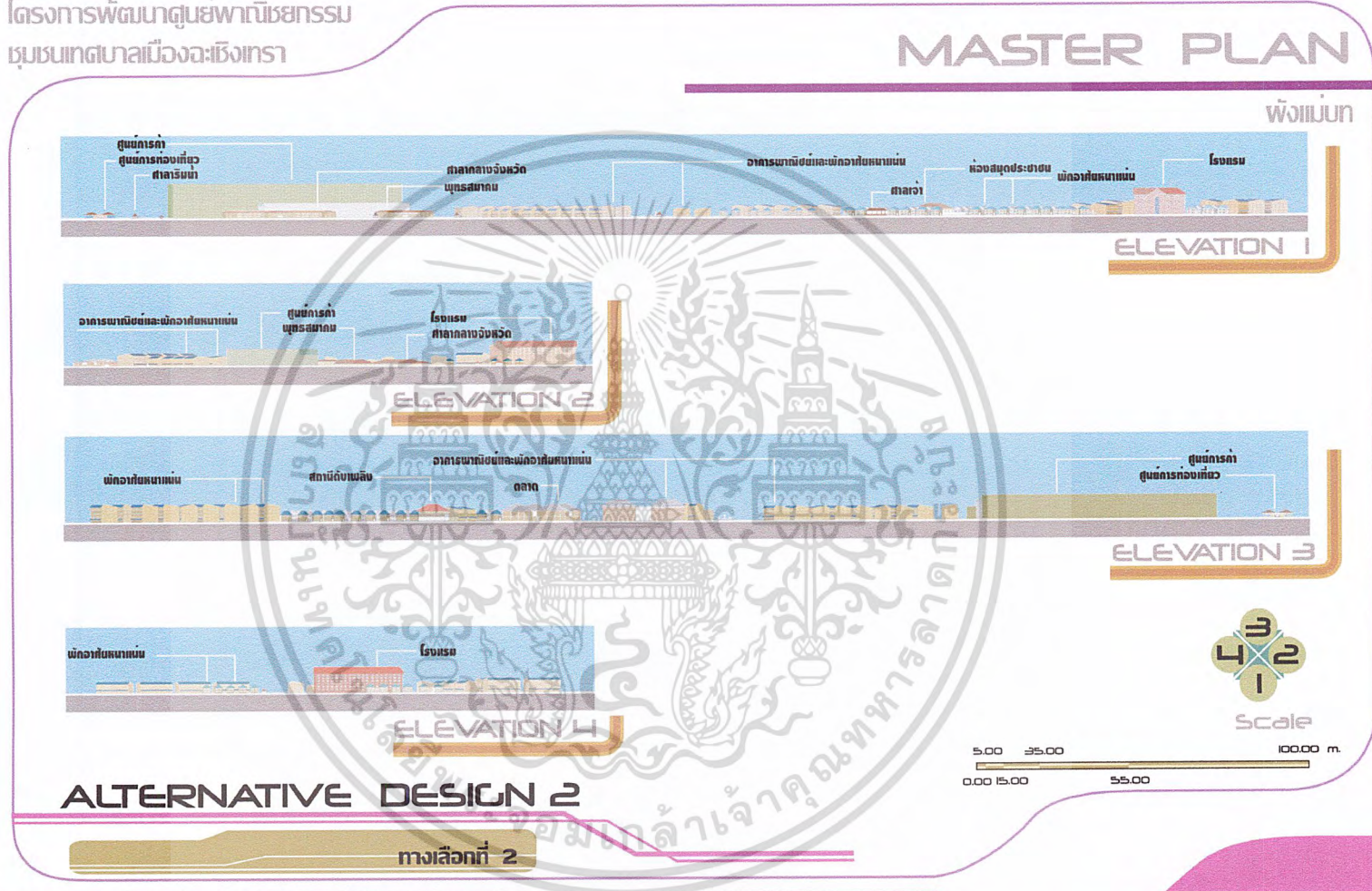
ทางเลือกที่ 1

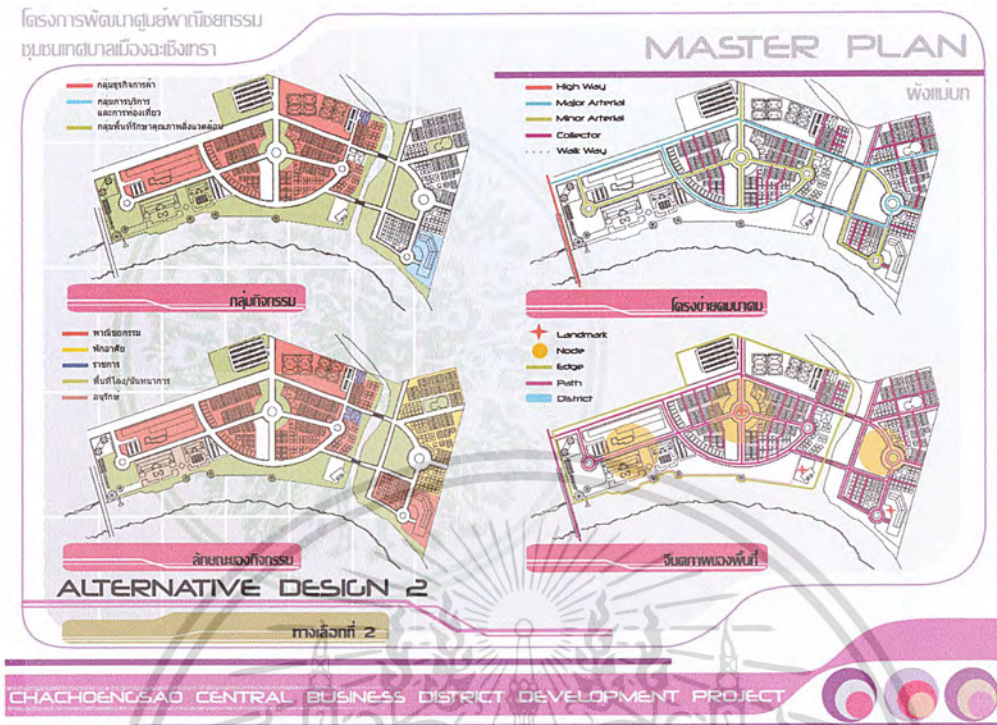
CHACHOENGSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT



รูปที่ 6.34 แสดงหน้าจำลองทางเลือกที่ 1

รูปที่ 6.36 แสดงรูปด้านทางเลือกที่ 2





รูปที่ 6.37 แสดงการวิเคราะห์ทางเลือกที่ 2

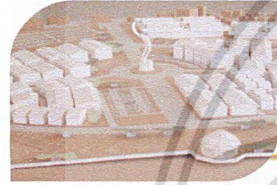
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

MASTER PLAN

ผังแม่บท

รูปที่ 6.38 แสดงหุ่นจำลองทางเลือกที่ 2



MASS MODEL

ALTERNATIVE DESIGN 2

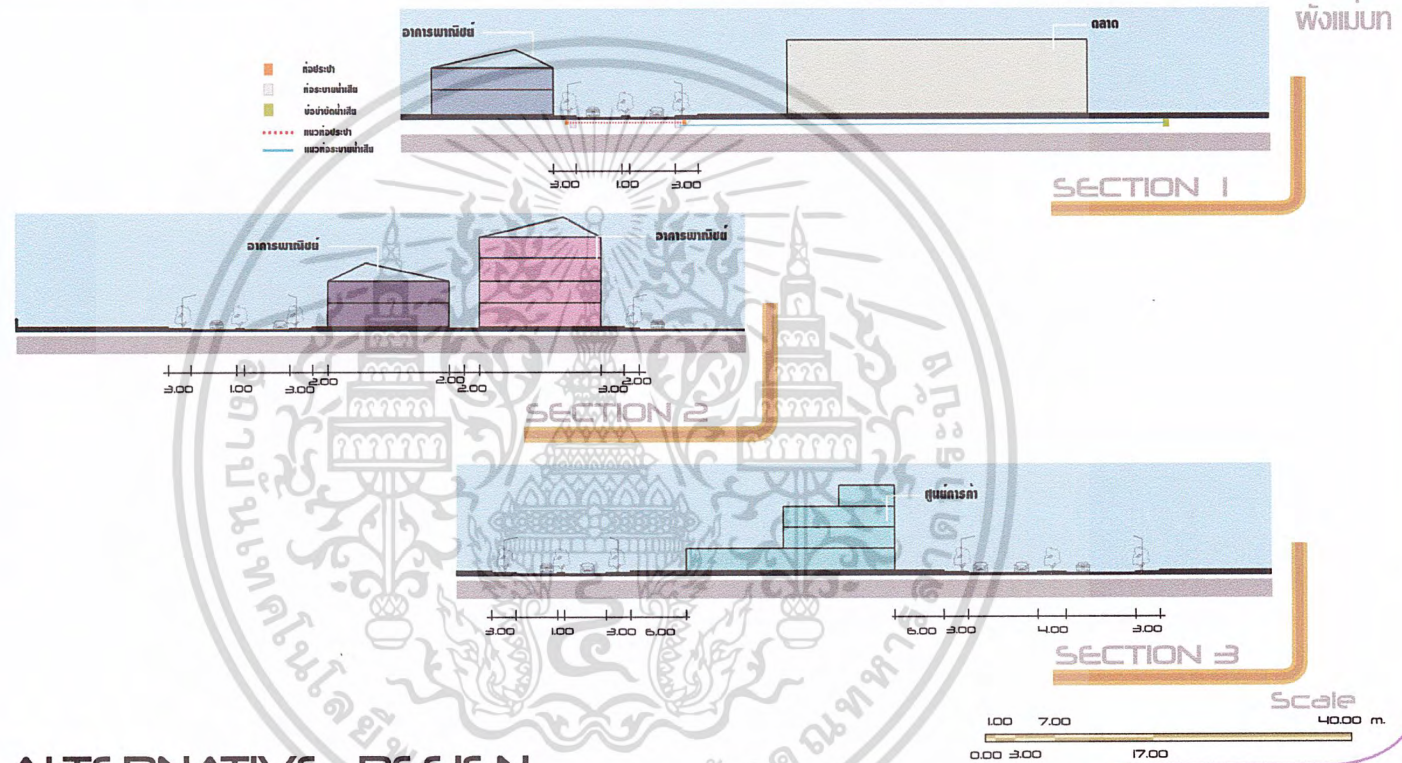
ทางเลือกที่ 2

CHACHOENSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT



MASTER PLAN

รูปที่ 6.39 แสดงรูปตัด



ALTERNATIVE DESIGN

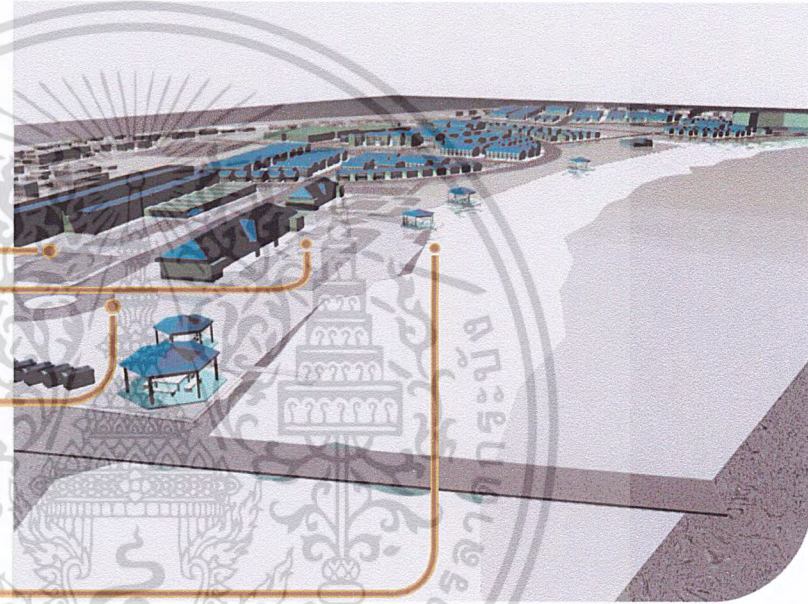
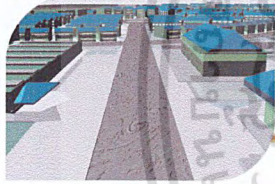
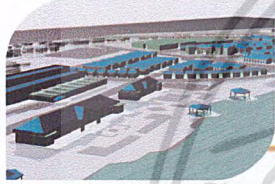
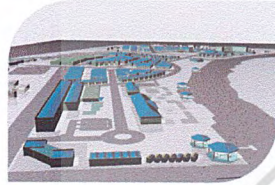
ทางเลือก



โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรม
ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

MASTER PLAN

ผังแม่บท



EXTERIOR PERSPECTIVE

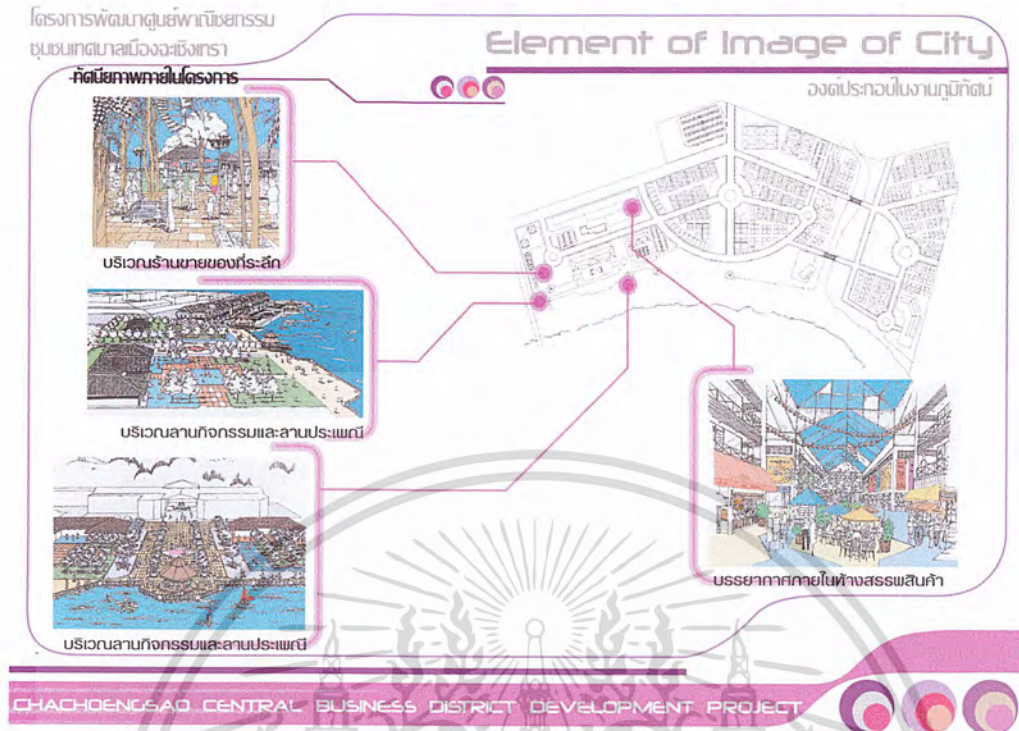
ALTERNATIVE DESIGN 2

ทางเลือกที่ 2

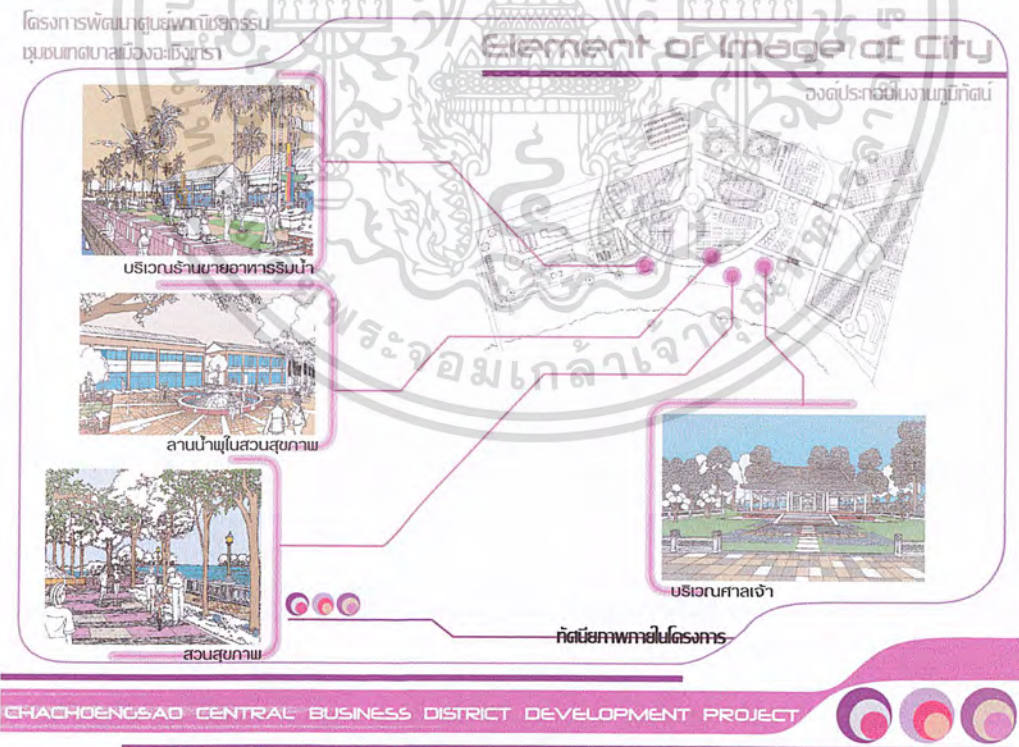
รูปที่ 6.40 แสดงที่ศูนย์ภาพภายนอกโครงการ

CHACHOENSAO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT





รูปที่ 6.41 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ

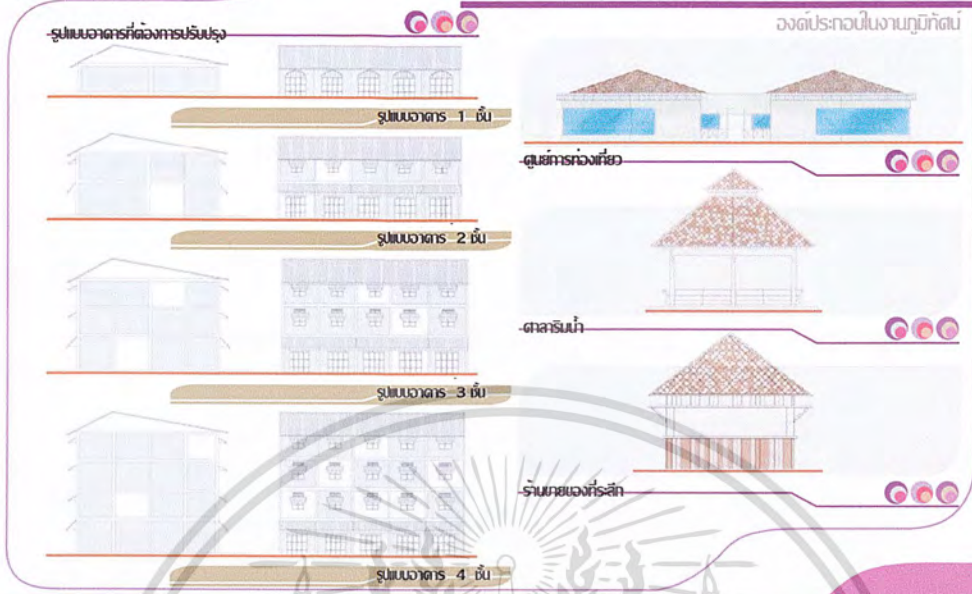


รูปที่ 6.42 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพัฒนาศูนย์กลางนคร
เขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

Element of Image of City

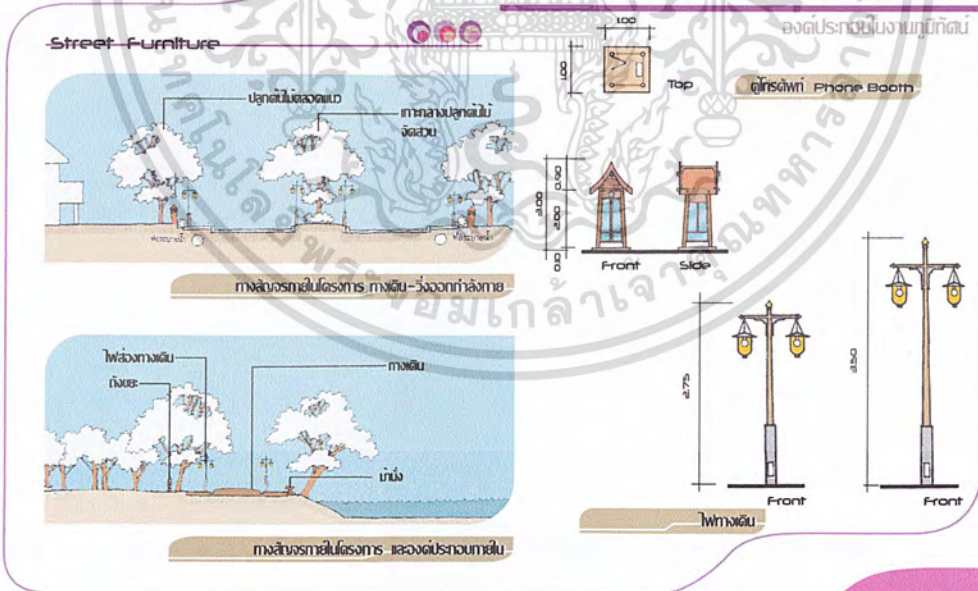


CHACHOENGSAQ CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.43 แสดงองค์ประกอบในงานภูมิทัศน์

โครงการพัฒนาศูนย์กลางนคร
เขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

Element of Image of City



CHACHOENGSAQ CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT PROJECT

รูปที่ 6.44 แสดงองค์ประกอบในงานภูมิทัศน์ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทที่ 7

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

7.1 สรุปสาระสำคัญของการศึกษา

ในส่วนนี้จะเป็นส่วนของการสรุปสาระสำคัญของการศึกษา โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมใหม่ ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราสรุปสาระสำคัญตามกระบวนการศึกษา, ซึ่งแบ่งเป็นหัวข้อต่าง ๆ ได้ดังนี้ การศึกษาข้อมูลทั่วไประดับภาค, ระดับจังหวัดฉะเชิงเทรา, ระดับชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราและระดับพื้นที่โครงการในการศึกษาในแต่ละส่วนจะศึกษาในด้าน เศรษฐกิจ สังคม กายภาพ รวมทั้งแผนและโครงการพัฒนาต่าง ๆ ทั้งของภาครัฐและเอกชน ที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่โครงการในอนาคต การศึกษาถึงศักยภาพตลอดจนข้อจำกัดของสภาพพื้นที่ วิเคราะห์และนำมาสรุปบทบาทที่สำคัญ เพื่อการกำหนดนโยบายและวางแผนการพัฒนา พร้อมเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ วิเคราะห์และดำเนินการออกแบบวางผัง รวมถึงการนำเสนอกลยุทธ์ในการนำแผนและผังไปปฏิบัติให้บรรลุตามเป้าหมาย ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ภาคตะวันออกเป็นภาคที่มีพื้นที่มากกว่าภาคอื่น ๆ ภูมิประเทศส่วนใหญ่ประกอบด้วยภูเขาและเทือกเขาสูง มีที่ราบลุ่มมีที่เป็นดอนบางส่วน ภาคตะวันออกมีโครงข่ายคมนาคมที่สมบูรณ์ สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนต่าง ๆ ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ สำหรับทางน้ำมีความสำคัญในการคมนาคมขนส่งตั้งแต่อดีต ส่วนใหญ่เป็นการขนส่งผลผลิตทางการเกษตรมากกว่าการโดยสารปัจจุบันรัฐบาลพยายามส่งเสริมการขนส่งสินค้ามากขึ้น เพราะมีความสะดวก ประหยัดค่าใช้จ่าย สามารถเชื่อมโยงการขนส่งกับชุมชนต่าง ๆ ของภาคตะวันออก ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นศูนย์กลางรองของภาคตะวันออก กระจายความเจริญและเชื่อมต่อระบบโครงข่ายกับชุมชนรอบนอก อาศัยศักยภาพพื้นฐาน ในการผลิตสาขาเกษตรกรรมของภาคตะวันออกเป็นหลัก โดยรัฐบาลสนับสนุนความเจริญสู่ชุมชนในภูมิภาค ซึ่งรัฐได้อาศัยปัจจัยที่ได้เปรียบทางด้านกายภาพของพื้นที่ภาคตะวันออก คือ มีการคมนาคมที่สะดวกทั้งทางบก และ ทางน้ำ โดยอาศัยแม่น้ำบางปะกง เป็นแกนหลักในการพัฒนา สำหรับการขนส่งสินค้าทางน้ำ ให้เป็นเมืองหลักของภาคตะวันออก มีการพัฒนาลักษณะการพัฒนาตามแนวแกน (DEVELOPMENT AXIS)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เชื่อมโยงภาคตะวันออกเฉียงเหนือรวมทั้งภาคกลาง ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งเสริมให้การพัฒนา และการขยายตัวทั้งทางด้านการค้า, การบริการรวมไปถึงอุตสาหกรรม อย่างต่อเนื่องของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรามากยิ่งขึ้น

จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นจังหวัดที่เปรียบเสมือนเมืองหน้าด่านทางตะวันออกเฉียงที่เชื่อมกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีแม่น้ำบางปะกงไหลผ่านพื้นที่ อีกทั้งมีการคมนาคมทางบกที่สะดวกสามารถเชื่อมโยงโครงข่ายสู่พื้นที่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลางได้โดยสะดวก สำหรับการขนส่งทางน้ำในปัจจุบัน รัฐบาลพยายามส่งเสริมการขนส่งสินค้าทางน้ำมากขึ้น โดยพัฒนาท่าเทียบเรือขนส่งสินค้า เพื่อใช้เป็นจุดและพักและขนถ่ายป้อนสู่โรงงานอุตสาหกรรม ก่อนแปรรูปเพื่อการส่งออกซึ่งแม่น้ำบางปะกง สามารถเชื่อมต่อสู่พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกเฉียงใต้สะดวก ประชากรส่วนใหญ่ของจังหวัดฉะเชิงเทรา มีอาชีพเกษตรกรรม โดยมีชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เป็นชุมชนเมืองหลัก เป็นเมืองศูนย์กลางในระดับจังหวัดและระดับภาค มีบทบาทเป็นเมืองหน้าด่านของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ เป็นแหล่งรวมกิจกรรมทาง เศรษฐกิจที่สำคัญ กล่าวคือ เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมแปรรูป การพาณิชย์และการบริการ ศูนย์กลางการรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร ตลอดจนเป็นเมืองกระจายสินค้าไปสู่ภูมิภาคอื่น ๆ

ปัจจัยที่เกื้อหนุนในการพัฒนาต่าง ๆ ล้วนส่งผลไปถึงการพัฒนาของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราซึ่งเป็นชุมชนศูนย์กลางหลักของ จังหวัดฉะเชิงเทราโดยอาศัยความได้เปรียบของภูมิประเทศที่ตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มฝั่งแม่น้ำบางปะกง และเป็นเมืองหน้าด่านของการคมนาคมไปสู่ชุมชนอื่น ๆ ทางภาคตะวันออกเฉียงใต้โดยมีบทบาทที่สำคัญ คือ เป็นศูนย์กลางการพาณิชย์, การบริการ, การเงิน, การประกันภัย, ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งสินค้าทั้งทางบกและทางน้ำ ศูนย์กลางการรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการบริการทางสังคม

จากบทบาทและปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งเสริมให้ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเกิดการพัฒนาและขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวของศูนย์พาณิชย์กรรม ซึ่งในปัจจุบัน ศูนย์พาณิชย์กรรมมีการกระจายขาดความต่อเนื่องของกิจกรรมที่เหมาะสม การใช้ที่ดินในที่ตั้งมีการรุกกล้าพื้นที่ของสาธารณะส่งผลทำให้ระโครงข่ายคมนาคมไม่สะดวกและขาดความปลอดภัยของพื้นที่ที่ดี อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมของเมืองมีความเสื่อมโทรม เหล่านี้ล้วนส่งผลต่อการขยายตัวและการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต จึงจำเป็นที่จะต้องพัฒนาในพื้นที่ศึกษา เพื่อเป็นศูนย์พาณิชย์กรรม สามารถรองรับกิจกรรมตลอดจน ความต้องการในอนาคตได้อย่างพอเพียง มีความต่อเนื่องของกิจกรรมอย่างเหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งพื้นที่ศึกษาที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์พณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรามีพื้นที่ประมาณ 340 ไร่ มีการใช้ที่ดินประเภทพณิชยกรรม นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย กระจายอยู่โดยรอบพื้นที่ รวมทั้งการใช้ที่ดินสำหรับสวนราชการและสถานศึกษาที่สำคัญ สำหรับในพื้นที่ศึกษายังมีการใช้ที่ดินประเภทที่โล่งว่าง ซึ่งยังไม่มีการพัฒนา ตลอดจน แม่น้ำ สวนสาธารณะ โดยมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่สำคัญ ทั้งของพื้นที่ศึกษาและเป็นโครงหลักของชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราด้วย นอกจากนี้ระบบโครงข่ายคมนาคมทางบกแล้ว ในพื้นที่ศึกษายังมีระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำที่สำคัญ เป็นท่าเรือขนส่งผู้โดยสารในปัจจุบัน อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาด้วย

โดยพื้นที่ดังกล่าวมีบทบาทในอนาคตที่สำคัญ คือเป็นศูนย์กลางพณิชยกรรม ในระดับอนุภาค ซึ่งให้บริการทางด้านการศึกษา การบริหารแก่ชุมชนในภาคตะวันออก และนักท่องเที่ยวรวมทั้งประชากรในชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา โดยมีประชากรที่มาใช้บริการ สำหรับศูนย์พณิชยกรรม 323,763 คน

จากการศึกษาบทบาทของพื้นที่ ได้นำมากำหนดกิจกรรมของโครงการโดย มีกลุ่มกิจกรรมที่สำคัญ 3 กลุ่มได้แก่ กลุ่มธุรกิจการค้า ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด, กลุ่มธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว ประกอบด้วย สำนักงาน, โรงแรม และกลุ่มรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีพื้นที่ความต้องการในอนาคตมีเป้าหมาย พ.ศ. 2566 เท่ากับ 361,607 ตารางเมตร

ในการวางแผนทางในการพัฒนา โดยได้นำผลการศึกษาวิเคราะห์สภาพปัจจุบัน นโยบายและเป้าหมายในการพัฒนา รวมทั้งความต้องการพื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ นำมาสรุป ร่วมกับแนวความคิดในการออกแบบและวางผัง โดยได้แนวความคิดในการพัฒนา ประกอบด้วย แนวความคิดในการจัดระบบโครงข่ายคมนาคม, แนวความคิดในการจัดวางกลุ่มกิจกรรม ลงในพื้นที่, แนวความคิดในการกำหนดจินตภาพ ฯลฯ โดยนำแนวความคิดต่าง ๆ มาประกอบเพื่อสรุปเป็นผลของการออกแบบวางผังพื้นที่ศูนย์พณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมือง ฉะเชิงเทรา โดยผลของการออกแบบและวางผังนี้จะออกมาในรูปแบบของผังแม่บท ซึ่งจะถูกนำไปปฏิบัติ โดยแบ่งวาระการพัฒนาของโครงการออกเป็น 4 ช่วง ๆ ละ 5 ปี คือ ช่วงที่ 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2551, ช่วงที่ 2 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552-2556, ช่วงที่ 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557-2561, ช่วงที่ 4 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562-2566 รวมระยะเวลา 20 ปี โดยการพัฒนาทั้งหมดจะใช้มาตรการต่าง ๆ ในการปฏิบัติ เช่น ข้อบังคับ, กฎหมาย, ข้อกำหนด เพื่อใช้ควบคุมและดำเนินการพัฒนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ให้เป็นไปตามแผนและผังที่วางไว้ ซึ่งการพัฒนาจะพัฒนาโดยอาศัยความร่วมมือ ระหว่างภาครัฐ และ เอกชน เพื่อให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์/เป้าหมายของแผนและผังที่ได้วางไว้

7.2 ข้อเสนอแนะ

สำหรับการศึกษาโครงการพัฒนาศูนย์พณิชยกรรม ชุมชนเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ครั้งนี้ผู้ศึกษาจะเน้นในส่วนของการออกแบบ การนำแผนและผังไปปฏิบัติ (IMPLEMENTATION) มากกว่าในส่วนอื่น จึงทำให้กระบวนการศึกษาสำหรับข้อมูลเบื้องต้นเป็นเพียงการศึกษาเพื่อสรุป ถึงบทบาทนโยบายการพัฒนา ตลอดจนแนวโน้มการพัฒนาตามความสำคัญของพื้นที่ ผู้ที่ศึกษาจึงขอเสนอแนะแนวทางสำหรับผู้ที่ จะทำการศึกษาต่อไป คือ ควรศึกษาในส่วนของการ ลงทุนเบื้องต้น (FEASIBILITY STUDY) ของโครงการ เพื่อดูความเป็นไปได้ในการลงทุน เบื้องต้นประกอบการออกแบบและวางผังก่อนเพื่อความสมบูรณ์ของโครงการ นอกจากนี้ควรมีการ ศึกษาถึงรูปแบบการจัดรูปที่ดิน การพัฒนาพื้นที่รูปแบบต่าง ๆ จากประเทศ เพื่อวิเคราะห์ ว่าสามารถนำมาใช้กับการพัฒนาพื้นที่สำหรับโครงการหรือไม่ ซึ่งการศึกษารายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อเสนอแนะ จะทำให้งานศึกษามีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

งานวิเคราะห์นโยบายและแผน / เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา. แผนพัฒนาเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา 5 ปี (2545 – 2549). ฉะเชิงเทรา: กองวิชาการและแผนงาน, 2545.

งานวิเคราะห์นโยบายและแผน / เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา. แผนพัฒนาเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ประจำปี พ.ศ.2546. ฉะเชิงเทรา: กองวิชาการและแผนงาน, 2545.

กรมการผังเมือง. ผังเมืองรวมเมืองฉะเชิงเทรา. กรุงเทพฯ: กรมการผังเมือง, 2540. (อัดสำเนา) สมพล ดำรงเสถียร. โครงการพัฒนาย่านพานิชยกรรมใหม่ ชุมชนเมืองนครสวรรค์.

รายงานปฏิบัติการออกแบบชุมชนเมือง 3 ภาควิชาออกแบบและวางผังชุมชนเมือง ออกแบบชุมชนเมือง. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยศิลปกร, 2535.

สภากรุงเทพมหานคร. ร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมอาคาร 2544. กรุงเทพฯ: สภากรุงเทพมหานคร, 2544. (อัดสำเนา)

สำนักงานผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา. การวางผังเมืองรวมจังหวัดฉะเชิงเทรา. ฉะเชิงเทรา: สำนักงานผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา, 2545. (อัดสำเนา)

สำนักงานจังหวัดฉะเชิงเทรา / เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา. แผนพัฒนาจังหวัด 5 ปี (2545 – 2549) จังหวัดฉะเชิงเทรา. ฉะเชิงเทรา: สำนักงานเลขานุการ กพจ., 2545.

สำนักนโยบายและแผน / เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา. เมืองใหม่ภาคมหานคร (NEW TOWNS IN METROPOLITAN REGION). กรุงเทพฯ: กระทรวงมหาดไทย, 2545. (อัดสำเนา)

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา. ฉะเชิงเทรา: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์., (อัดสำเนา)



ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จังหวัดฉะเชิงเทรา

" เมืองธรรมะ พระศักดิ์สิทธิ์ ชิดเมืองหลวง มะม่วงหวาน ข้าวสารขาว มะพร้าวน้ำหอม "

ข้อมูลทั่วไป :

ฉะเชิงเทราหรือแปดริ้ว เป็นจังหวัดในภาคกลาง มีประวัติปรากฏมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา ในแผ่นดินสมเด็จพระบรมไตรโลกนาถ ประชาชนส่วนใหญ่ตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนอยู่ริมแม่น้ำบางปะกงและลำคลองทั่วไป โดยมี "หลวงพ่อโสธร" เป็นศูนย์รวมศรัทธาของชาวแปดริ้ว ในอดีตฉะเชิงเทรามีฐานะเป็นเมืองจัตวาอยู่ในสังกัดกระทรวงกลาโหม ต่อมาได้ขึ้นอยู่ในสังกัดกรมมหาดไทย และคงอยู่เช่นนี้เรื่อยมาตั้งแต่รัชกาลที่ 1 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ จนกระทั่งรัชกาลที่ 5 เมื่อทรงเปลี่ยนแปลงระบบการปกครองแผ่นดินใหม่ เมืองฉะเชิงเทรามีฐานะเป็นเมืองฯ หนึ่งในมณฑลปราจีนบุรี และในปี พ.ศ. 2459 จึงได้เปลี่ยนจากเมืองเป็นจังหวัด เรียกว่า "จังหวัดฉะเชิงเทรา" คำว่า "ฉะเชิงเทรา" เป็นภาษาเขมร แปลว่า คลองลึก ส่วนชื่อ "แปดริ้ว" นั้น ได้มาจากคำบอกเล่าต่อกันมาว่า ในเมืองนี้มีปลาช่อนขนาดใหญ่ชุกชุม เมื่อนำมาตากทำเป็นปลาแห้งจะต้องแลเนื้อปลาถึง 8 ริ้ว

การเดินทาง :

ฉะเชิงเทราห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 80 กิโลเมตร สามารถเดินทางจากกรุงเทพฯ ได้ทั้งรถยนต์ รถโดยสารและรถไฟ รายละเอียดการเดินทางมีดังนี้

1.รถยนต์ส่วนบุคคล

สามารถไปได้หลายเส้นทาง ได้แก่ - สายกรุงเทพฯ-มโนบุรี-ฉะเชิงเทรา ทางหลวงหมายเลข 304

- สายกรุงเทพฯ-บางนา-บางบ่อ-บางปะกง ทางหลวงหมายเลข 34 เลี้ยวเข้าทางหลวงหมายเลข 314 สายบางปะกง-ฉะเชิงเทรา

- สายกรุงเทพฯ-สมุทรปราการ-บางปะกง ทางหลวงหมายเลข 3 ต่อด้วยทางหลวงหมายเลข 314 สายบางปะกง-ฉะเชิงเทรา

2.รถโดยสารประจำทาง

มีบริการรถโดยสารออกจาก 2 สถานี ได้แก่

- สถานีขนส่งสายเหนือ ถ.กำแพงเพชร 2 รถธรรมดา ออกทุก 20 นาที ตั้งแต่เวลา 05.00-19.00 น. รถปรับอากาศออกทุก 30 นาที ตั้งแต่เวลา 06.00-21.00 น. รายละเอียดติดต่อ โทร. 936-3660, 936-3666

- สถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รถธรรมดาออกทุก 30 นาที ตั้งแต่เวลา 05.40-19.00 น.

รถปรับอากาศออกทุก 40 นาที ตั้งแต่เวลา 06.30-21.00 น. รายละเอียดติดต่อ

โทร. 391-8097, 391-2504

3.รถไฟ

มีบริการรถไฟออกจากสถานีหัวลำโพง กรุงเทพฯ ไปจะเชิงเทราทุกวัน ตั้งแต่เวลา 06.00-15.25 น. วันละ 9 เที่ยว รายละเอียดติดต่อ โทร. 223-7010, 223-7020

อาณาเขตและการปกครอง :

ทิศเหนือ ติดต่อกับจังหวัดปราจีนบุรีและนครนายก

ทิศใต้ ติดต่อกับจังหวัดชลบุรีระยองและจันทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับจังหวัดสระแก้ว

ทิศตะวันตก ติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการและกรุงเทพฯ

ปัจจุบันจะเชิงเทรามีพื้นที่ 5,351 ตารางกิโลเมตร แบ่งการปกครองออกเป็น 9 อำเภอ 2 กิ่งอำเภอ คือ อำเภอเมือง อำเภอบางคล้า อำเภอบางน้ำเปรี้ยว อำเภอบางปะกง อำเภอบ้านโพธิ์ อำเภอพนมสารคาม อำเภอสนามชัยเขต อำเภอแปลงยาว อำเภอราชสาส์น กิ่งอำเภอท่าตะเกียบ และกิ่งอำเภอคลองเขื่อน

หมายเลขโทรศัพท์สำคัญ (รหัสทางไกล 038)

ที่ว่าการอำเภอเมือง	511-129
สำนักงานจังหวัดจะเชิงเทรา	512-520
ททท.สำนักงานภาคกลางเขต 8 จ.นครนายก	312-282 , 312-284
ตำรวจท่องเที่ยว	1155
ตำรวจทางหลวง ส.ทล.1 กก.3 บางปะกง	531-221
สถานีตำรวจภูธรอำเภอเมือง	511-115
สถานีขนส่งจังหวัด	511-077
สถานีรถไฟ	511-007
รพ.จะเชิงเทรา	511-033
รพ.พนมสารคาม	551-444
รพ.บางปะกง	531-286-7
สาธารณสุขจังหวัด	511-189 , 511-640

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานที่ท่องเที่ยวในเขตอำเภอเมือง

วัดโสธรวรารามวรวิหาร

ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมือง ริมแม่น้ำบางปะกง เดิมชื่อว่า "วัดหงส์" สร้างในสมัยกรุงศรีอยุธยาตอนปลายเป็นที่ประดิษฐาน "หลวงพ่อโสธร" พระพุทธรูปคู่บ้านคู่เมืองของจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นพระพุทธรูปปูนปั้นปางสมาธิ หน้าตักกว้าง 1.65 เมตร สูง 1.48 เมตร ฝีมือช่างล้านช้าง ตามประวัติเล่าว่าได้ปฏิหาริย์ลอยน้ำมา และมีผู้อัญเชิญขึ้นมาประดิษฐานที่วัดแห่งนี้ แต่เดิมเป็นพระพุทธรูปหล่อทองสัมฤทธิ์ปางสมาธิหน้าตักกว้างศอกเศษ รูปทรงสวยงามมาก แต่พระสงฆ์ในวัดเกรงว่าจะมีผู้มาลักพาไปจึงได้เอาปูนพอกเสริมหุ้มองค์เดิมไว้จนมีลักษณะดังที่เห็นในปัจจุบัน ทุกวันนี้จะมีผู้คนมานมัสการปิดทองหลวงพ่อโสธรกันเป็นจำนวนมาก

เนื่องจากพระอุโบสถหลังเก่าของวัดมีสภาพทรุดโทรม และคับแคบ ทางคณะกรรมการวัดจึงมีมติให้รื้อพระอุโบสถหลังเก่า และสร้างพระอุโบสถหลังใหม่ โดยอัญเชิญพระพุทธรูปองค์จำลองไปประดิษฐานไว้ ณ อาคารชั่วคราว เพื่อเปิดให้ประชาชนได้มานมัสการตามปกติ ประกอบพิธีวางศิลาฤกษ์ และเริ่มดำเนินการก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2530 โดยมีสำนักงานโยธาจังหวัดเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้าง ลักษณะพระอุโบสถหลังใหม่เป็นแบบรัตนโกสินทร์ประยุกต์ ขณะนี้อยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ

ในบริเวณวัดโสธรฯ มีบริการร้านค้าจำหน่ายอาหารและสินค้าของที่ระลึกจากจังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดใกล้เคียง และบริเวณท่าหน้าของวัดมีบริการเรือหางยาวรับส่งผู้โดยสารระหว่างตลาดในตัวเมืองและวัดโสธรฯ ค่าโดยสารตลอดเส้นทางคนละ 30 บาท หรือจะเช่าเรือล่องลำน้ำบางปะกง อัตราค่าเช่าเรือตามแต่จะตกลงกันตามจำนวนผู้โดยสารและระยะทาง (ประมาณชั่วโมงละ 200 บาท)

วัดจีนประชาสโมสร(วัดเล่งฮกยี่)

เป็นวัดจีนในพุทธศาสนาฝ่ายมหายาน ที่ขยายมาจากวัดเล่งเน่ยยี่ในกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ที่ถนนศุภกิจ ตำบลท่าใหม่ ห่างจากศาลากลางจังหวัด 1 กิโลเมตร สิ่งที่น่าสนใจในวัดได้แก่ รูปปั้นขนาดใหญ่ของจตุโลกบาล และเทวรูปจีนอ้วยให้ซึ่งแต่งกายชุดนักรบ นอกจากนี้มีวิหารศักดิ์สิทธิ์ต่างๆ เช่น วิหารบูรพาจารย์ วิหารเจ้าแม่กวนอิม วิหารว่องฮ้วนตี วิหารตี้ซังฮ้อง และสระนทีสวรรค์ เป็นต้น

วัดอุภัยภาติการาม(วัดชำปอกง)

ตั้งอยู่บนถนนศุภกิจ ใกล้กับบริเวณตลาดบ้านใหม่ เป็นวัดญวนในลัทธิมหายาน ภายในวัดมีวิหารลักษณะเหมือนศาลเจ้า เดิมเป็นวัดจีนแต่ปัจจุบันแปรสภาพเป็นวัดญวนไปแล้ว เป็นที่ประดิษฐานของหลวงพ่อดโต (พระไตรรัตนนายก) หรือที่ชาวจีนเรียกว่า "เจ้าพ่อชำปอกง" ซึ่งในประเทศไทยมีเพียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3 องค์เท่านั้น คือที่วัดกัลยาณมิตร ฝั่งธนบุรี วัดพนัญเชิง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และวัดอภัยภู
ติการาม จังหวัดฉะเชิงเทรา ทุกวันเสาร์ อาทิตย์ จะมีนักท่องเที่ยวจากฮ่องกง สิงคโปร์ และได้หวั
นมานัสการอยู่เป็นประจำ

ศาลเจ้าพ่อหลักเมือง

ตั้งอยู่แนวเดียวกับป้อมเมืองฉะเชิงเทรา ห่างจากถนนเล็กน้อย ภายในศาลมีเสาหลักเมือง
ยอดหัวเห็ดและพระพุทธรูป เป็นศาลหลักเมืองที่มีลักษณะแปลกกว่าศาลหลักเมืองจังหวัดอื่นๆ คือ
มีลักษณะเป็นศิลปะจีน คล้ายกับศาลเจ้าจีน

วัดเมือง(วัดปิตุลาธิราชรังสฤษฎ์)

ตั้งอยู่ที่ตำบลหน้าเมือง เป็นวัดที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 3 พร้อมๆ กับการสร้างป้อมและกำแพง
เมือง ในปี พ.ศ. 2377 โดยช่างฝีมือจากเมืองหลวง ซึ่งมีรูปแบบสถาปัตยกรรมใกล้เคียงกับพระ
ปรางค์วัดพระศรีรัตนศาสดารามที่กรุงเทพมหานคร ต่างกันเพียงรายละเอียดปลีกย่อยเท่านั้น วัดนี้
เดิมเรียกว่า วัดเมือง ต่อมาในปี พ.ศ. 2451 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5
เสด็จประพาสจังหวัดฉะเชิงเทราและได้พระราชทานนามวัดใหม่ว่า "วัดปิตุลาธิราชรังสฤษฎ์" ซึ่ง
แปลว่าวัดที่ลูงของพระเจ้าแผ่นดินทรงสร้าง

ป้อมเมืองฉะเชิงเทรา

อยู่ที่ถนนมรุพงษ์ ในเขตเทศบาลเมือง สร้างในสมัยรัชกาลที่ 3 เพื่อป้องกันข้าศึกศัตรูมารุก
ราน และในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้ใช้เป็นที่ตั้งมั่นกองทัพในการปราบกบฏอั้งยี่ (พ่อค้าฝิ่นเถื่อนชาวจีนที่
ก่อความวุ่นวายปล้นสะดมชาวเมือง) ปัจจุบันบริเวณหน้าป้อมจัดเป็นสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อน
หย่อนใจและชมทิวทัศน์แม่น้ำบางปะกง ส่วนด้านหลังกำแพงเป็นที่ประดิษฐานศาลเจ้าพ่อ
หลักเมือง ซึ่งมีพระพุทธรูปและปืนใหญ่โบราณเก็บรักษาอยู่

สวนสมเด็จพระศรีนครินทร์

ฉะเชิงเทรา (เขตการศึกษา 12) ตั้งอยู่หน้าศาลากลางจังหวัด มีลักษณะเป็นสวนพืชน้ำบ้านมี
เนื้อที่ประมาณ 90 ไร่ กลางสวนมีบึงขนาดใหญ่ มีต้นไม้ตลอดริมบึง

ลำน้ำบางปะกง

มีต้นกำเนิดจากทิวเขาต้นกำแพงบนที่ราบสูงโคราช ไหลผ่านจังหวัดปราจีนบุรี (เรียกว่าแม่
น้ำปราจีนบุรี) อำเภอบางน้ำเปรี้ยว (เรียกว่าแม่น้ำแปดริ้ว) อำเภอบางคล้า อำเภอมืองฉะเชิงเทรา
และออกสู่อ่าวไทยที่อำเภอบางปะกง รวมระยะทาง 230 กิโลเมตร รายการท่องเที่ยวทางเรือในแม่
น้ำบางปะกงที่นิยมจัดกัน เริ่มจากตัวเมืองฉะเชิงเทราไปขึ้นฝั่งที่วัดโพธิ์ อำเภอบางคล้า ระยะทาง
25 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางประมาณ 3 ชั่วโมง มีเรือด่วนแวะรับผู้โดยสารตามเส้นทางนี้เป็นระยะ
หรือจะเช่าเรือหางยาวขนาดจุ 8-10 คน จากท่าเรือหน้าตลาดในตัวเมืองหรือท่าเรือหน้าตลาดบาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คล้า หรือทำน้ำวัดโสธรฯ อัตราค่าเช่าเรือแล้วแต่จะตกลงกันตามจำนวนผู้โดยสารและระยะทางที่เดินทาง ระหว่างล่องเรือจะได้ชมธรรมชาติสองฝั่งแม่น้ำ ส่วนใหญ่เป็นสวนผักและสวนผลไม้ เช่น สวนมะม่วง สวนมะพร้าว มีตลาดเล็กๆ ริมแม่น้ำ เช่น ตลาดบ้านใหม่ และตลาดบ้านหมู ที่ยังมีสภาพความเป็นอยู่อย่างไทย บ้านเรือนทั้งแบบสมัยใหม่และสมัยโบราณ รวมทั้งวัดต่างๆ

สถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ

สถานที่ที่น่าสนใจ ในเขตอำเภอบางคล้า

วัดโพธิ์บางคล้า

อยู่ห่างจากตัวเมืองฉะเชิงเทรา 23 กิโลเมตร เดินทางไปตามทางหลวงหมายเลข 304 (สายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี) ประมาณ 17 กิโลเมตร แยกซ้ายเข้าทางหลวงหมายเลข 3121 ไปอีก 6 กิโลเมตร เข้าตัวอำเภอบางคล้า ผ่านศาลเจ้าตากสินมหาราชแล้วเลี้ยวซ้ายประมาณ 500 เมตร หรือสามารถเดินทางโดยทางเรือจากตลาดตัวเมืองฉะเชิงเทรา ซึ่งท่าเรือจะอยู่บริเวณด้านหลังของห้างตะวันออกพลาซ่ามาขึ้นที่ท่าน้ำของวัดก็ได้ วัดโพธิ์บางคล้าเป็นวัดที่น่าชมอย่างยิ่ง เนื่องจากต้นไม้ใหญ่ทุกต้นในบริเวณวัดเต็มไปด้วยค้างคาวแม่ไก่จำนวนมากบินเล่นตัว ค้างคาวแม่ไก่มีปีกสีดำ หน้าตาเหมือนสุนัขป่า คือ มีจมูกและใบหูเล็ก ตาใหญ่ ขนสีน้ำตาลแกมแดง ในเวลากลางวันจะเกาะห้อยหัวลงตามกิ่งไม้อยู่กันเป็นกลุ่มใหญ่ ยามพลบค่ำก็ออกไปหากิน เป็นที่น่าแปลก ว่าแม้ค้างคาวพวกนี้จะกินผลไม้เป็นอาหาร แต่ไม่เคยไปทำความเสียหายให้กับสวนผลไม้ของชาวบางคล้าเลย

ศาลสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช

ตั้งอยู่ในตัวอำเภอบางคล้า สร้างขึ้นเพื่อเป็นอนุสรณ์เมื่อครั้งสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชทรงใช้เมืองฉะเชิงเทราเป็นเส้นทางเดินทางทัพผ่านในการกอบกู้เอกราชหลังเหตุการณ์เสียกรุง เล่ากันว่าก่อนหน้านั้นเคยเป็นที่ตั้งของเจดีย์อนุสรณ์ชัยชนะของพระองค์ เมื่อสู้รบกับพม่าที่บริเวณนั้นภายหลังเจดีย์ได้พังทลายลงในปี พ.ศ. 2484 โดยไม่ทราบสาเหตุ แต่ยังคงเล่าเรื่องราวสืบต่อกันมา และได้สร้างศาลพร้อมอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสินมหาราชขึ้นใหม่ เมื่อปี พ.ศ. 2531

สถานที่ที่น่าสนใจ ในเขตอำเภอนมสารคาม

เขานินช้อน

ตั้งอยู่ริมทางหลวงหมายเลข 304 (สายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี) กิโลเมตรที่ 53 อยู่ห่างจากตัวเมืองฉะเชิงเทรา 53 กิโลเมตร เป็นภูเขาที่มีความสูงไม่มากนัก ประกอบด้วยก้อนหินขนาดใหญ่ น้อยรูปร่างต่างๆ เรียงรายอยู่ตามธรรมชาติ บริเวณเขานินช้อนจัดเป็น "สวนรุกขชาติสมเด็จพระปิ่นเกล้าฯ" เป็นที่ตั้งของศาลสมเด็จพระปิ่นเกล้าฯ ซึ่งประดิษฐานพระบรมราชานุสาวรีย์ของสมเด็จพระ

ปีนเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลปัจจุบันได้เสด็จพระราชดำเนินทรงเปิดศาลนี้เมื่อปี พ.ศ. 2522 ด้านหลังของศาลนี้เป็นที่ตั้งของวัดเขาหินซ้อน

ศูนย์ศึกษาการพัฒนาเขาหินซ้อน

ตั้งอยู่ริมทางหลวงหมายเลข 304 กิโลเมตรที่ 51-52 ในเขตตำบลเขาหินซ้อนและตำบลเกาะขนุน อำเภอพนมสารคาม มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1,929 ไร่ เป็นศูนย์ศึกษาพัฒนาการเกษตรแผนใหม่ โดยความร่วมมือทั้งจากราชการและเอกชน มีการจำแนกพื้นที่ภายในศูนย์เพื่อทำการสาธิตลักษณะงานต่างๆ ได้แก่ การพัฒนาที่ดิน การปลูกพืช การปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ งานศิลปาชีพและโครงการสวนป่าสมุนไพร โดยจัดตั้งเป็น "สวนพฤกษศาสตร์ภาคตะวันออก" เพื่อดูแลงานวิจัยเกี่ยวกับคุณประโยชน์ของพืชต่างๆ ทั้งสมุนไพรและต้นไม้หายาก ได้แก่ ต้นลาพรรยาและต้นชมพูภูคา ซึ่งขณะนี้พบได้ที่นี้แห่งเดียวในโลก ภายในอาคารจัดเป็นนิทรรศการบรรยายและสาธิตการผลิตสมุนไพรต่างๆ

ทางศูนย์ฯ มีที่พักสำหรับเยาวชนที่มาทัศนศึกษาได้ประมาณ 120-150 คน ติดต่อล่วงหน้าหรือทำหนังสือถึงพัฒนาชุมชน จังหวัดฉะเชิงเทรา หรือที่หน่วยงานรวมศูนย์พัฒนาเขาหินซ้อน โทร. (038) 599009 และสำหรับผู้ที่เข้าชมเป็นหมู่คณะ ต้องการเจ้าหน้าที่นำชม ต้องทำหนังสือติดต่อล่วงหน้าที่นี่เช่นเดียวกัน

สถานที่ที่น่าสนใจ ในเขตอำเภอบางปะกง

เขาดิน

อยู่ห่างจากตัวเมืองฉะเชิงเทราไปตามลำน้ำบางปะกงประมาณ 14 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวเข้าคลองอ้อมไปอีก 2 กิโลเมตร สองฝั่งคลองเป็นป่าจาก มีบ้านเรือนของชาวบ้านตั้งอยู่เป็นระยะ ลักษณะของเขาดินเป็นเนินหินแกรนิตอย่างหินเขาสามมุข สูงประมาณ 15 เมตร ตั้งอยู่โดดเดี่ยว ล้อมรอบด้วยทุ่งนาและป่าจากบนยอดเขาซึ่งมีต้นไม้ขนาดเล็กขึ้นอยู่นั้น เป็นที่ตั้งของ "วัดเขาดิน" หรือ "วัดปถวิปัฏคาราม" ภายในวัดมีมณฑปร้างเหลือแต่อิฐสีแดงอยู่หลังหนึ่งเก่าแก่มาก เข้าใจว่าเป็นที่ประดิษฐานรอยพระพุทธรูป

สถานที่ที่น่าสนใจ ในเขตอำเภอสนามชัยเขต

อ่างเก็บน้ำลาดกระทิง

ตั้งอยู่ที่หมู่ 2 ตำบลลาดกระทิง ห่างจากที่ว่าการอำเภอไป 9 กิโลเมตร ตามเส้นทางพนมสารคาม-หนองคอก จากนั้นจะมีแยกเข้าไปทางขวามืออีก 2 กิโลเมตร เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของชาวบ้านในบริเวณใกล้เคียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานที่ที่น่าสนใจ ในเขตกิ่งอำเภอท่าตะเกียบ

เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าเขาอ่างฤๅไน

เป็นพื้นที่ป่าอนุรักษ์ ครอบคลุมพื้นที่ 643,750 ไร่ ตั้งอยู่ในใจกลางของพื้นที่ป่าผืนใหญ่ซึ่งเป็นรอยต่อ 5 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง จันทบุรี และปราจีนบุรี อันเป็นป่าอุดมสมบูรณ์ผืนสุดท้ายของภาคตะวันออก สภาพภูมิประเทศทั่วไปมีความลาดชันไม่มากนัก โดยทั่วไปมีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 30-150 เมตร มีพื้นที่ป่าปกคลุมเป็นบริเวณกว้าง เป็นป่าต้นน้ำลำธารของแม่น้ำบางปะกงทางด้านจังหวัดฉะเชิงเทรา คลองโตนดในจังหวัดจันทบุรี และแม่น้ำประแสร์ในจังหวัดระยอง บริเวณป่ามีสัตว์ป่านานาชนิดอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งนกพันธุ์ต่างๆ นอกจากนั้นยังมี น้ำตกอ่างฤๅไน ซึ่งอยู่ห่างจากหน่วยพิทักษ์ป่าประมาณ 2 กิโลเมตร

การเดินทาง จากตัวเมืองใช้เส้นทางฉะเชิงเทรา-พนมสารคาม จากอำเภอพนมสารคามใช้เส้นทางหมายเลข 3245 ถึงกิ่งอำเภอท่าตะเกียบ จากนั้นไปตามเส้นทางลาดยางสู่บ้านหนองคอก ระยะทางประมาณ 50 กิโลเมตร จากนั้นใช้เส้นทางสู่อำเภอวังน้ำเย็น จังหวัดสระแก้วอีกประมาณ 15 กิโลเมตร จะถึงที่ทำการเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าเขาอ่างฤๅไนและสถานีวิจัยสัตว์ป่าฉะเชิงเทราซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ผู้ที่มีความประสงค์จะเข้าไปในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า จะต้องขออนุญาตจากกองอนุรักษ์สัตว์ป่า กรมป่าไม้ โดยติดต่อไปที่ 579-4847

เทศกาลงานประเพณี

งานนมัสการหลวงพ่อโสธร

ปีหนึ่งมี 3 ครั้ง มีกำหนดทางจันทรคติดังนี้

1. งานเทศกาลกลางเดือน 5 เริ่มตั้งแต่วันขึ้น 15 ค่ำ ถึง แรม 1 ค่ำ รวม 3 วัน 3 คืน ถือว่าเป็นงานฉลองสมโภชในวันที่อาราธนาหลวงพ่อโสธรขึ้นจากน้ำมาประดิษฐานที่วัดแห่งนี้
2. งานเทศกาลกลางเดือนสิบสอง เริ่มงานวันขึ้น 12 ค่ำ ถึงวันแรม 1 ค่ำเนื่องมาจากในปี พ.ศ. 2433 เกิดโรคฝีดาษระบาดไปทั่ว ชาวบ้านจึงขนบานต่อหลวงพ่อโสธรขอให้หาย และได้จัดพิธีสมโภชจนกลายเป็นประเพณีสืบต่อกันมา ปัจจุบันทางจังหวัดฉะเชิงเทราและทางวัดโสธรฯ ได้ร่วมกันจัด "งานนมัสการพระพุทธโสธรและงานกาชาดจังหวัดฉะเชิงเทรา" ขึ้นเป็นประจำทุกปี มีการเฉลิมฉลองและการจัดขบวนแห่หลวงพ่อโสธรจำลองทั้งทางบกและทางน้ำ เป็นงานประจำปีครั้งใหญ่ของจังหวัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. งานเทศกาลตรุษจีน จัดโดยสมาคมชาวจีน พร้อมด้วยพ่อค้า ข้าราชการ และประชาชนในจังหวัด เริ่มงานตั้งแต่วันที่ 1 ค่ำ ถึงวันขึ้น 5 ค่ำ (ปีใหม่ตามจันทรคติของจีน) รวม 5 วัน 5 คืน

งานกาชาดจังหวัดฉะเชิงเทรา

จะจัดขึ้นพร้อมๆ กับงานนมัสการพระพุทธโสธร ในเดือนพฤศจิกายนของทุกปี โดยจัดขึ้น ณ บริเวณสวนสมเด็จพระศรีนครินทร์

งานวันมะม่วง

จะจัดขึ้นประมาณเดือนมีนาคม-เมษายนของทุกปี ซึ่งเป็นช่วงที่มะม่วงให้ผลผลิตออกสู่ตลาด งานจัดขึ้นบริเวณวัดโสธรฯ และหน้าที่ว่าการอำเภอบางคล้า ในงานจะมีการแสดงการจำหน่ายและการประกวดมะม่วง และการออกร้านจำหน่ายผลผลิตผลทางการเกษตรอื่นๆ ด้วย

สถานที่พักในจังหวัดฉะเชิงเทรา(รหัส038)

(พ=พัสดม, ป=ปรับอากาศ)

อำเภอเมือง

- โรงแรมแกรนด์ รอยัลพลาซ่า 67/13 ถนนสุขประยูร โทร. 514515-7 โทรสาร 511537 มีห้องปรับอากาศ 183 ห้อง ราคา 1,430-4,400 บาท
- โรงแรมวังธารา บรีนเซล 122/1 ถนนสุขประยูร โทร. 512565-9 โทรสาร 512567 กรุงเทพฯ ติดต่อ โทร. 2360450-9 มีห้องปรับอากาศ 168 ห้อง ราคา 1,707-8,239 บาท
- โรงแรมริเวอร์อินน์ 122/1 ถนนมรุพงษ์ โทร. 511921, 511163, 514530-1 มีห้องพัสดม และห้องปรับอากาศ 75ห้องราคา370-670บาท
- โรงแรมฉะเชิงเทรา 1 72-82 ถนนชุมพล โทร. 511202 มีห้องพัสดมและห้องปรับอากาศ 33 ห้อง ราคา 150-300 บาท
- โรงแรมฉะเชิงเทรา 2 1-5 ถนนเกลือ โทร. 511116 มีห้องพัสดม 19 ห้อง ราคา 80-120 บาท
- โรงแรมมิตรสัมพันธ์ 76-92 ถนนเกลือ โทร. 511360 มีห้องพัสดมและห้องปรับอากาศ 35 ห้อง ราคา 150-250 บาท
- เย็นจิตบังกาโล 203 ถนนมหาจักรพรรดิ โทร. 511200 มีห้องพัสดม 29 ห้อง ราคา 120-150 บาท
- โรงแรมบูรพา 150-8 ถนนพานิช โทร. 511106 มีห้องพัสดม 16 ห้อง ราคา 80-120 บาท
- โรงแรมกิจชัย 28/34 ถนนศุภกิจ โทร. 11360,511167 มีห้องพัสดม 10 ห้อง ราคา 60-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

100 บาท

- โรงแรมดุสิตวังธราฯ ถนนจะเข็งเทรา - พันธ์นิคม ทางหลวงหมายเลข 315 โทร. 2452570

มีห้องพัก 170 ห้อง

อำเภอบางปะกง

โรงแรมริมฝั่งบางปะกง 61/5 ถนนบางนา - ตราด โทร. 531512 มีห้องพัสดลมและห้องปรับ
อากาศ 22 ห้อง ราคา 140-240 บาท

โรงแรมใจอินน์ ถนนบางปะกง โทร. 512236 มีห้องพัก 33 ห้อง ราคา 400 บาท

โรงแรมแฮปปี้โฮม ถนนบายพาส โทร. 01-3210133 มีห้องพัก 40 ห้อง ราคา 200-350
บาท

อำเภอพนมสารคาม

โรงแรมพนม 1269 ถนนพนมสารคาม โทร. 551145 มีห้องพัสดลมและห้องปรับอากาศ 62
ห้อง ราคา 150-230 บาท

รุ่งเรืองบังกาโล 999 หมู่ 1 ตำบลพนม โทร. 551200 มีห้องพัสดลมและห้องปรับอากาศ 14
ห้อง ราคา 100-150 บาท

โรงแรมพนมการ์เด็น 333 หมู่ 4 ถนนพนมสารคาม โทร. 551515 มีห้องพัสดลมและห้อง
ปรับอากาศ 44 ห้อง ราคา 160-600 บาท

ที่พักเยาวชน ศูนย์พัฒนาเขาหินซ้อน อำเภอพนมสารคาม มีที่พักสำหรับเยาวชนประมาณ
120-150 คน ติดต่อล่วงหน้า ที่หน่วยงานรวม ศูนย์พัฒนาเขาหินซ้อน โทร. (038) 599009

อ.เมือง

เจริญโภชนา 185-187 ถ.ชุมพล โทร. 511227

สายสมร 229-231 ถ.ชุมพล โทร. 511609

สวนอาหารพิบูล ตรงข้ามโตโยต้ามอเตอร์เซ็นเตอร์ ถ.สุขประยูร

มธุรสเรือนแพ หน้าโรงพยาบาลเมืองจะเข็งเทรา

เก็อกุลโภชนา บริเวณตลาดเก็อกุล

กึ่งนาง ริมแม่น้ำบางปะกง ใต้สะพานลอยรถไฟ

ไนซ์เบเกอร์ 31 ถ.เปรมประชา

ริมน้ำคอฟฟี่ชอป 122/1 ถ.มรุพงษ์

แสนสมบุญ 35/1 หมู่ 4 ต.ท่าข้าม โทร. 573494

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความหมายของบ้านเมืองน่าอยู่

ความหมายของบ้านเมืองน่าอยู่	
บ้านเมืองน่าอยู่	หมายถึง การทำให้หมู่บ้าน ตำบล มีผังเมืองและสิ่งแวดล้อมที่ดีประชาชนมีการศึกษาและสุขภาพอนามัยดี มีรายได้เลี้ยงตนเองอย่างเพียงพอ และได้รับบริการพื้นฐานจากรัฐอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม
เชิดชูคุณธรรม	หมายถึง การใช้คุณธรรมนำการบริหาร การใช้ภูมิปัญญาท้องถิ่น และคำสอนตามหลักศาสนาในการดำรงชีพและการทำงาน การสนับสนุนคนดีในสังคม ส่งเสริมจริยธรรม ความสมัครสมานสามัคคีให้เกิดขึ้นในบ้านเมือง
ลักษณะบ้านเมืองน่าอยู่	
1. ด้านกายภาพ	การวางผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน การจัดระบบสาธารณูปโภค (ประปา ไฟฟ้า ฯลฯ) การจัดระบบสาธารณูปการ (ตลาด ท่าเทียบเรือ ฯลฯ) มีระบบการคมนาคมขนส่งที่เหมาะสม
2. ด้านเศรษฐกิจ	พลเมืองมีงานทำ มีรายได้พอเพียง โครงการหนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์ กองทุนหมู่บ้าน/กลุ่มออมทรัพย์ เกษตรอินทรีย์ ส่งเสริมอาชีพ ศูนย์จำหน่ายสินค้าชุมชน
3. ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม	มีสวนสาธารณะแหล่งนันทนาการที่ดี มีโบราณสถาน เอกลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม มีความสะอาด สวยงามเป็นระเบียบ รักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีมรดกทางวัฒนธรรม มีการศึกษา พัฒนาตนเอง การสาธารณสุข สุขภาพจิตดี
4. ด้านการเมือง การปกครองและการบริหาร	ปลูกฝังค่านิยม จริยธรรมในการทำงานที่ดี ปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงาน มีความโปร่งใสในการบริหาร มีผู้บริหารและการจัดการที่ดี
5. ด้านความสงบเรียบร้อย ความปลอดภัย	การป้องกันและปราบปรามยาเสพติด


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้


<p>ในชีวิตและทรัพย์สิน</p>	<p>การจัดระเบียบสังคม ปลอดภัยหายห่วง การป้องกันสาธารณภัย และวินัยจราจร</p>
<p>6. ด้านเชิดชูคุณธรรม</p>	<p>พลเมืองเคารพกฎหมาย กฎระเบียบของบ้านเมือง เป็นศาสนิกชนที่ยึดมั่นในหลักธรรมของศาสนา ปฏิบัติตนเป็นพลเมืองดี มีวินัยในตนเอง เป็นผู้มีวัฒนธรรม มัธยัสถ์ ประหยัด อุดม เป็นผู้เสียสละ อุทิศตนเพื่อสังคมส่วนรวม</p>
<p>กิจกรรมสนับสนุนเมืองนำอยู่ของกระทรวงมหาดไทย</p>	
<p>1. กายภาพ</p>	<p>จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยการวางผังเมือง เพื่อควบคุมและพัฒนา ภายใน 3 ปี ทุกพื้นที่ทั่วประเทศจะมีการวางผังและจัดทำผังเมือง ภายใน 5 ปี ทุกจังหวัดจะมีโครงการต้นแบบของเมืองนำอยู่</p>
<p>2. เศรษฐกิจ</p>	<p>เร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศภายในปี 2548 มีศูนย์กลางการจดทะเบียนทรัพย์สินทุกประเภทให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งทุนได้ ประชาชนมีการระดมทุนผ่านกลุ่มออมทรัพย์ พัฒนากองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองที่มีความเข้มแข็งครบทุกกองทุน จำนวน 73,941 กองทุน โครงการหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ ได้รับการพัฒนาเทคโนโลยีการจัดการและคุณภาพ ตามมาตรฐาน</p>
<p>3. สังคมและสิ่งแวดล้อม</p>	<p>ชุมชนจะมีศูนย์บริการประชาชนเป็นศูนย์รวมกิจกรรมของสังคมเมือง ภายในชุมชนจะมีสถานพักผ่อน สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว เมืองมีเอกลักษณ์ด้านศิลปวัฒนธรรม</p>
<p>4. ความสงบเรียบร้อย ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน</p>	<p>ชุมชนมีการวางแผนป้องกัน บรรเทาและฟื้นฟูเมื่อเกิดสาธารณภัย การรวมตัวของประชาชนเป็นพลังแผ่นดิน ต่อต้านยาเสพติด บูรณาการระบบอำนวยความสะดวกโดยจัดตั้งศูนย์ดำรงธรรมรวม 876 ศูนย์ กำหนดเขตพื้นที่ให้จัดตั้งสถานบริการ 49 จังหวัด และงดอนุญาต 26 จังหวัด</p>
<p>5. การเมืองการปกครองและการบริหาร</p>	<p>ศูนย์ดำรงธรรมรับเรื่องร้องทุกข์ทั่วประเทศตลอด 24 ชั่วโมง สร้างความโปร่งใสการจัดซื้อสินค้าทุกหน่วยงานภายใน 2 ปี พัฒนาคุณภาพการทำงานที่ได้รับรองมาตรฐาน ไม่น้อยกว่าปีละ 20 หน่วย/ระบบ ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินได้ ณ สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ การขอรับบริการมีกำหนดระยะเวลา ขั้นตอนและเจ้าหน้าที่รับผิดชอบระบุไว้ชัดเจน ประชาชนมีความศรัทธาต่อการบริหารจัดการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามหลัก</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	<p>ธรรมาภิบาลภายใน 5 ปี</p> <p>เร่งขยายโครงการสำนักงานทะเบียนคอมพิวเตอร์ออนไลน์ทั่วประเทศในปี 2547</p>
6. เชิดชูคุณธรรม	<p>ข้าราชการ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ผู้นำท้องถิ่น และประชาชน ประกอบกิจกรรมทางศาสนา ร่วมมรดงค์ ลด ละ เลิก อบายมุข เข้าร่วมงานประเพณีท้องถิ่น และร่วมส่งเสริมคนดีในสังคม</p> <p>ประชาชนได้รับบริการจากวัฒนธรรมและค่านิยมใหม่ในการทำงานบริการเพื่อประชาชน</p>




คู่มือบริการประชาชน

<p>ทะเบียนและบัตรประจำตัวประชาชน</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ ติดต่องานทะเบียน และบัตรประจำตัวประชาชน วันจันทร์ - วันเสาร์ ระหว่างเวลา 08.30 - 16.30 น. ได้ตลอดทั้งวัน ☑ การบริการงานทะเบียนราษฎร แจ้งเกิด ตาย ย้ายที่อยู่ เปลี่ยนแปลงทะเบียนบ้าน ออกเลขบ้านใหม่ เสร็จภายใน 1 วัน และบัตรประจำตัวประชาชนเสร็จภายใน 15 นาที <p>ติดต่อศูนย์บริการ โทร. 1548</p>
--	--


<p>ไฟฟ้า</p> 	<p>เขตบริการของการไฟฟ้านครหลวง</p> <ul style="list-style-type: none"> ☑ สอบถามข้อมูลและงานบริการติดต่อ ศูนย์บริการข้อมูลผู้ใช้ไฟฟ้า (Call Center) โทร. 1130 ตลอด 24 ชั่วโมง ☑ ติดต่อบริการเกี่ยวกับไฟฟ้า ติดต่อศูนย์บริการเบ็ดเสร็จ (One Stop Service Center) ทั้ง 14 เขต ☑ ชำระค่าไฟฟ้าได้ ณ ที่ทำการการไฟฟ้า เคาน์เตอร์เซอร์วิสทุกแห่ง ผ่านธนาคาร การประปานครหลวง และการสื่อสารแห่งประเทศไทย <p>เขตบริการของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค</p> <ul style="list-style-type: none"> ☑ ติดต่อบริการด้านต่าง ๆ ณ ศูนย์บริการลูกค้าการไฟฟ้ารังสิต จ.ปทุมธานี การไฟฟ้า อ.บ้านโป่ง จ.ราชบุรี และการไฟฟ้าสามพราน จ.นครปฐม และ สบง. ไฟฟ้าทั่วประเทศ (ศูนย์บริการลูกค้าอยู่ระหว่างการจัดตั้งเพิ่มเติม)
--	---

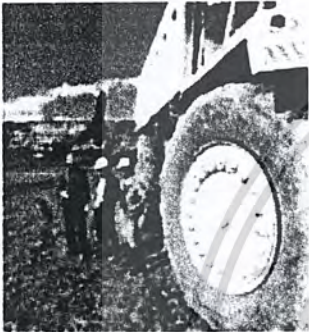
<p>น้ำประปา</p>	<p>เขตบริการของการประปานครหลวง</p> <ul style="list-style-type: none"> ☑ แจ้งประปาขัดข้อง ติดต่อสายด่วน โทร. 1125 รับแจ้งเหตุตลอด 24 ชม. และแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 24 ชม. ☑ ขอติดตั้งประปา ยื่นคำขอ ณ สำนักงานประปาได้ทั้ง 13 เขต กรณีมีท่อประปาผ่าน จะดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 3 วัน ☑ ชำระค่าน้ำประปาได้ที่สำนักงานประปา เคาน์เตอร์เซอร์วิส ที่ทำการไปรษณีย์ ที่ชำระเงินการไฟฟ้า และหักบัญชีเงินฝากธนาคาร <p>เขตบริการของการประปาส่วนภูมิภาค</p> <ul style="list-style-type: none"> ☑ ติดต่อหน่วยลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2551-8102 หรือ สำนักงานประปาทั่วประเทศ
-----------------	---


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้


 <p>ช่วงปราศาศมิ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ ขอติดตั้งประปาในพื้นที่ให้บริการ ดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 2 - 5 วัน ☑ ชำระค่าน้ำประปา ณ สำนักงานประปาที่ทำการไปรษณีย์ ผ่านธนาคาร และ เคาน์เตอร์เซอร์วิส
<p>ที่ดิน</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ ติดต่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่ไม่มีการประกาศและรังวัด ติดต่อยื่นคำขอได้ ณ สำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ ☑ ติดต่อออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย รับโฉนดได้ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด ☑ ออกใบแทนโฉนด กรณีหาย/ชำรุด ภายใน 40 วัน ☑ รังวัด แบ่งแยก หรือรวมโฉนด ภายใน 85 วัน ☑ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ภายใน 2.30 ชม. <p>ติดต่อสอบถามรายละเอียด</p> <ul style="list-style-type: none"> - งานรังวัด โทร. 0-2222-2332 - งานทะเบียน โทร. 0-2222-6196 - ต่างจังหวัดติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาทั่วประเทศ
<p>การช่วยเหลือผู้ประสบภัย</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ ติดต่อขอรับความช่วยเหลือกรณีมีภูมิลำเนาใน กทม. ติดต่อกรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เลขที่ 3/12 ถนนอุทองนอก เขตดุสิต โทร. 0-2243-2195, 0-2243-2169 ☑ ติดต่อขอรับความช่วยเหลือ กรณีมีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด ติดต่อสำนักงานพัฒนาสังคมและสวัสดิการจังหวัดทุกจังหวัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<p>หนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์</p> 	<p>๑ ติดต่อศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ใน กทม. ติดต่อ กรมการพัฒนาชุมชน โทร. 0-2221-9849 และชมสินค้าหนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์ได้ที่ http://www.otopweb.com/ หรือ http://www.thaitambon.com/ ในต่างจังหวัดติดต่อสำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัดทุกแห่ง</p>
--	--

<p>ข้อมูลเพื่อการพัฒนาชนบท</p> 	<p>๑ ขอรับบริการข้อมูล จปฐ. และ ข้อมูล กชช. 2ค ในเขตชนบททุกหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ กิ่งอำเภอ และจังหวัด ได้ที่ศูนย์ข้อมูลเพื่อการพัฒนาชนบท กรมการพัฒนาชุมชน http://www.porchoe.moi.go.th/ , Email : bmn2545@hotmail.com โทร. 0-2622-3161 หรือที่สำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัด และอำเภอ/กิ่งอำเภอทุกแห่ง</p>
--	--

<p>ศูนย์ดำรงธรรม</p> 	<p>๑ ในเขต กทม. ติดต่อ ศูนย์ดำรงธรรม กระทรวงมหาดไทย ถนนอัษฎางค์ เขตพระนคร กทม. 10200 หรือ โทร. 1567 ตลอด 24 ชั่วโมง หรือทางจดหมายที่ ตู้ ปณ. 1 ปณฝ.มหาดไทย กรุงเทพฯ 10206 และทางเว็บไซต์ : http://www.mahadthai.com/ ๒ ในต่างจังหวัด ติดต่อศูนย์ดำรงธรรม ศาลากลางจังหวัดทุกจังหวัด ในอำเภอติดต่อ ศูนย์ดำรงธรรม ณ ที่ว่าการอำเภอทุกอำเภอ หรือทางจดหมาย ตู้ ปณ. 101 ปทจ.ทุกจังหวัดทั่วประเทศ</p>
--	---

<p>กองทุนส่งเสริมและสงเคราะห์ พลเมืองดี</p> 	<p>๑ จัดตั้งกองทุนเพื่อเผยแพร่เกียรติคุณและคุณงามความดีของพลเมืองดี ยกย่องเชิดชู ให้เป็นที่ประจักษ์แก่สังคม ได้รับสวัสดิการเช่นเดียวกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ</p>
--	--

<p>ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้จากการมีบ้านเมืองน่าอยู่</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ๑ มีคุณภาพชีวิตดีขึ้น มีอาชีพมั่นคง ดำรงชีวิตภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง ๑ มีสังคมที่เอื้ออาทร มีการบริหารจัดการที่เป็นธรรม ๑ ชุมชนเข้มแข็ง น่าอยู่ สะอาด และปลอดภัย ๑ มีส่วนร่วมในกระบวนการพัฒนา ๑ รักสามัคคีทางประวัติศาสตร์ประเพณีและวัฒนธรรม ๑ มีผู้นำที่ดี มีคุณธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	<ul style="list-style-type: none"> มีปัจจัยแวดล้อมที่เอื้อต่อการลงทุน
ผนิกกำลังร่วมกันสร้างบ้านเมืองให้น่าอยู่	
ภาคราชการ	<p>ด้วยการผสมผสานความร่วมมือ ร่วมผนึกกำลัง และพลังความคิดของประชาชน ร่วมกับกระทรวงมหาดไทย เราจะร่วมกันสร้าง “บ้านเมืองให้น่าอยู่” โดย</p> <ul style="list-style-type: none"> จะเป็นผู้สนับสนุนการเปลี่ยนแปลง อำนวยความสะดวก ระดมความร่วมมือ ระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ เข้าหนุนช่วยให้คำปรึกษาและจัดหางบประมาณ
ภาคประชาชน	<ul style="list-style-type: none"> จะจัดกระบวนการเรียนรู้ เพื่อสร้างแนวคิด มุมมอง ภายใต้จิตสำนึกแห่งการพึ่งตนเอง และสร้างเครือข่ายการพัฒนา รวมถึงจัดทำแผนการเรียนรู้ร่วมกันของคนในชุมชน เพื่อสร้างโอกาสและศักยภาพของเมือง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้จัดทำปริญญาบัตร

ชื่อ(ไทย) นางสาวรัชดา วรรณธีระเดช (จี๊ด)
Name(English) RATCHADA WANNATEERADAT(Jeed)
วัน/เดือน/ปีเกิด 09 ส.ค. 2523
Date/Mouth/Year 09 August 1980
ที่อยู่ภูมิลำเนาเดิม 58 ซ.ทองวงศ์อุทิศ ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่
จ.สงขลา 90110
โทรศัพท์ 0 6655 5071
E-Mail Ratchada_071@Hotmail.Com
ประวัติการศึกษา - ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ(ปวช.)
สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล ภาคใต้
สถาปัตยกรรม
- ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง(ปวส.)
สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล ภาคใต้
สถาปัตยกรรม
- ระดับปริญญาตรี
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง
ครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาปัตยกรรม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้