

สารบัญ

- หน้าที่ 1 บทนำ
- หน้าที่ 2 หลักการของงาน Urban Design
- หน้าที่ 3 ความสัมพันธ์ของงาน Urban Design
- หน้าที่ 4 การพัฒนาของงาน Urban Design
- หน้าที่ 5 หัวข้องานของงาน Urban Design
- หน้าที่ 6 หลักการพื้นฐานของงาน Urban Design
- หน้าที่ 7 Urban Design Visual Survey
- หน้าที่ 8 Principle of Urban Design
- หน้าที่ 9 Practice of Urban Design
- หน้าที่ 10 การนำเสนอและทำ ไปปฏิบัติ
ออกจากโปรแกรม



ชื่อ หน้า

หน้า ต้องนำไปขึ้นหน้าที่ 8 หน้า 5 หน้าไป p8_5

Page 9_1 of 49

บทที่ 9

Practice of Urban Design

CASE STUDY

- 9.1 โครงการทุนยาราชการเขตเมืองไทย
- 9.2 ทุนยาราชการเขตเมืองจลลระบงละ ันเค
- 9.3 โครงการพัฒนาพื้นที่พัฒนาพิเศษเขตเศรษฐกิจใหม่ พระราม 3

9.1 โครงการทุนยาราชการเขตเมืองไทย

1. บทนำ และ หลักการ ในการพัฒนาเขตเมืองไทย

กรุงเทพมหานครในช่วงเวลา 30 ปีที่ผ่านมา มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ

เติบโตขึ้นเรื่อยๆ ทั้งด้านประชากรและด้านเศรษฐกิจเมืองเป็นไปอย่างไม่มีระเบียบแบบแผนและขาดการควบคุมการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรที่อยู่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประชากรกว่าร้อยละ 35 ของประชากรเมืองของประเทศ อาศัยอยู่ในเขตเมืองหลวงและปริมณฑล และเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในเขตเมืองของจังหวัดต่าง ๆ จะพบว่าประชากรเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร มีมากกว่าประชากรเมืองในเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศ คือ กรุงเทพมหานครบุรี ถึง 26 เท่า และมากกว่าเทศบาลเมืองนครราชสีมา และเทศบาลนครเชียงใหม่ถึง 28 เท่า และ 34 เท่าตามลำดับ ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็น



Back Next Menu

การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์

THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข) ในพื้นที่โครงการฯ ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 200,000 ไร่เพื่อรองรับหน่วยราชการ และรัฐวิสาหกิจที่สมควรย้ายออกจาก กรุงเทพมหานคร และกิจกรรมอื่น ๆ ที่จำเป็น

ข. เป้าหมายด้านประชากร

- 1) ครอบคลุมพื้นที่เพื่อรองรับข้าราชการจำนวน 90,000 คน
- 2) ครอบคลุมพื้นที่เพื่อรองรับประชากรรวมจำนวน 960,000 - 1,000,000 คน

ค. เป้าหมายด้านกิจกรรม

กำหนดให้วิถีกิจกรรมหลักของโครงการศูนย์ราชการ และเมืองใหม่ ดังนี้ คือ ศูนย์ราชการ ธุรกิจเอกชน อสังหาริมทรัพย์ ประเทศสนามกีฬาที่ได้มาตรฐานสากล และสถาบันอุดมศึกษาระดับนานาชาติ นอกจากนี้ ยังกำหนดให้มีการจัดพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมไร้พรมแดนที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูง เพื่อขยายฐานเศรษฐกิจของพื้นที่โครงการ

ง. เป้าหมายด้านสาธารณูปโภค

ให้มีการวางผังนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจหนักและอุตสาหกรรมต่อเนื่องโดยให้ร้อยละ 40 ของประชากรเป้าหมายในโครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่มีงานทำ



จ. เป้าหมายด้านสังคม

ให้ประชากรใช้วิถีการบริการทางสังคมที่ทันสมัย มีระดับคุณภาพชีวิตสูง มีความเป็นอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี โดยทางจัดหาและจัดเตรียมบริการทางด้านสาธารณสุขทั่วโลก และสาธารณูปการให้เพียงพอสำหรับประชากร 1 ล้านคน ตามมาตรฐานระดับสูงของเมืองนานาชาติ

ฉ. เป้าหมายด้านการจราจร

กำหนดให้มีการให้บริการขนส่งสาธารณะ เพื่อรองรับผู้เดินทางใช้ถึงร้อยละ 80 ของผู้เดินทางทั้งหมด โดยตั้งสถานีเดินทางด้วยระบบรถรางและสถานีรถไฟฟ้า

เขตความรับผิดชอบส่วนอื่นให้ภายใต้คำจัดการ ให้เฉพาะวงผังดังนี้

- 1) กำหนดค่าใช้จ่ายใช้ที่ดินเป็นรูปแบบของชุมชนหลายศูนย์กลาง โดยมีศูนย์ราชการธุรกิจการค้าเอกชนและพาณิชย์กรรมเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ มีศูนย์กลางรอง 5 ศูนย์กลาง ให้มีบทบาทในการให้บริการและชุมชนชุมชนที่สอดคล้องกับเมืองโดยรอบ
- 2) กำหนดค่าใช้จ่ายใช้ที่ดินระบบชุมชน ระบบรถราง โดยรอบ โดยที่ความเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครผ่านอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลตะวันออก สนามบินหนองงูเห่า และอินโดจีน ทั้งนี้เพื่อให้การวางผังมีประสิทธิภาพที่สุด
- 3) กำหนดเขตความรับผิดชอบบริเวณเดวิสฮิล และพื้นที่อุตสาหกรรมให้เชื่อมโยงกับศูนย์กลางพื้นที่ผู้ให้บริการ และกำหนดพื้นที่ตัวสถานีรถไฟฟ้าให้เชื่อมโยงกับระบบของชุมชน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 4) ให้ผังการใช้ที่ดินเป็นผังที่ประหยัดต่อการลงทุน ของรัฐบาล ขณะเดียวกันสามารถดึงดูดการลงทุนร่วมลงทุนของภาคเอกชน
- 5) ให้ผังการใช้ที่ดินเป็นผังที่มีคุณภาพมีความเป็นไปได้ในการนำมาปฏิบัติ และการพัฒนาตามลำดับขั้น

4. การกำหนดกิจกรรมและอื่น ๆ ประกอบด้วย

ในการวางผังใช้โครงการศูนย์ราชการ และเมืองใหม่มีการใช้ที่ดินที่มีคุณภาพ มีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ประชากรสามารถได้รับการบริการทางสังคมที่เท่าเทียมกันนั้นจะต้องมีการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะของประชากรที่กล่าวว่าจะอพยพเข้ามาอยู่ในพื้นที่การกำหนดความต้องการใช้ที่ดินแต่ละประเภทตามแผนผังที่เหมาะสมรวมทั้งเสนอระบบชุมชนและองค์กรประกอบของชุมชนในระดับต่าง ๆ เพื่อให้ประชากรมีความเป็นอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีคุณภาพชีวิตในระดับสูงรายละเอียดของการศึกษากับคณะรัฐมนตรีโครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่ มีดังนี้

ก. เป้าหมายประชากร

จากการศึกษาเพื่อคาดการณ์เกี่ยวกับลักษณะ และโครงสร้างของประชากรในโครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่ คาดว่า จะมีประชากรทั้งสิ้น 900,000 - 1,000,000 คน ซึ่งคำนวณโดยให้ฐานจากประชากรในเขตบริหารจังหวัดนนทบุรีได้แก่ ข้าราชการ พนักงานบริษัทเอกชน และโรงงาน อุตสาหกรรมไว้เกณฑ์ที่อัตราโดยร้อยละสูง และได้กำหนดตัวคูณ (Multiplier) เพื่อกำหนดประชากรในเขตบริหารจังหวัดนนทบุรีคือ การค้า และการบริการ



ผลของการศึกษาตามวัตถุประสงค์ประชากรออกเป็น 4 กลุ่มดังนี้

- 1) กลุ่มวัยแรงงานได้แก่
 - แรงงานในสาขาอาชีพหลัก 150,000 คน ประกอบด้วย
 - ข้าราชการ 90,000 คน
 - พนักงานบริษัท 27,500 คน
 - การจ้างงานในภาคอุตสาหกรรม 32,500 คน
 - แรงงานในสาขาอาชีพรอง 240,000 คน
- 2) กลุ่มเด็ก, นักเรียน 271,800 คน ประกอบด้วย
 - เด็กก่อนวัยเรียน 32,400 คน
 - นักเรียน 239,400 คน
- 3) กลุ่มแม่บ้าน คู่แต่งงาน คนชรา 238,200 คน
- 4) อื่น ๆ ประมาณ 100,000 คน

ข. มาตรฐานการใช้ที่ดิน

ในการวางผังการใช้ที่ดินโครงการศูนย์ราชการ และเมืองใหม่ จำเป็นต้องมีการกำหนดมาตรฐานการใช้ที่ดินเพื่อนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนด ความต้องการใช้ที่ดินแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม มาตรฐานที่นำมาพิจารณาได้รวบรวม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จอห์นแห่งซังฆูอ์ตอง เช่น สำนักผังเมือง มังกรหลวง คู่มือการวางผังเมืองได้จัดทำโดยสำนักผังเมือง และคณะผู้เชี่ยวชาญ
ชาวอเมริกัน จาก Planning and Development Standards ของ World Bank และ UNDP และจากข้อเสนอของ ดร.อภิชาติ วงศ์แก้ว

จากการประชุมคณะอนุกรรมการด้านการใช้ที่ดินหลายครั้งที่ประชุมมีมติที่ขอแก้ไขมาตรฐานของสำนักผังเมือง ในส่วน
ของการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ได้แก่ สถาบันการศึกษา เน้นแผนการ การบำบัดน้ำเสีย และที่สำหรับใช้
คู่มือวางผังเมืองจากการรวมรวมหลายจากแหล่งข้อมูลต่างๆเช่นจากองค์กรระหว่างประเทศ ได้แก่ UNDAID JICA และ GTZ
และจากหน่วยงานต่างๆในประเทศ เช่น กระทรวงศึกษาธิการ การคณะแห่งชาติ กระทรวงสาธารณสุข เป็นต้น โดยมีกรอบ
ไว้สำหรับสภาพการณ์ในประเทศไทย มาตรฐานวางประเภท ที่ประชุมมีมติในภายหลังที่ปรับใช้เหมาะสมยิ่งขึ้น เช่น 1) ที่อยู่อาศัย
บนพื้นที่ใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเหลือ 10 ไร่ต่อไร่ การใช้ที่ดินประเภทที่เฉพาะในส่วนของสวนสาธารณะ และ
สวนหย่อมให้เพิ่มจาก 0.5 ไร่ เป็น 1.54 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน ส่วนสวนหย่อมเพิ่มเติมจาก 0.5 ไร่เป็น 1 ไร่ต่อประชากร 1,000
คนส่วนที่เป็นการใช้ที่ดินประเภทสวนสุขภาพ สวนสุขภาพ เช่น สวนสุขภาพ และการสัญจรที่ใช้สัดส่วนจากประเทศ
สหรัฐอเมริกา (ตารางที่ 1)

ก. ความต้องการใช้ที่ดินที่

การกำหนดความต้องการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ในพื้นที่โครงการราชการเอาไว้เพื่อรองรับประชากรเป้าหมาย 900,000 -
1,000,000 คน และกำหนดความต้องการใช้ที่ดินที่ตามมาตรฐานการใช้ที่ดิน



ที่ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากที่ประชุมคณะอนุกรรมการด้านการใช้ที่ดินในการนำเสนอแผนการศึกษา ฝ่ายเลขานุการคณะ
อนุกรรมการด้านการใช้ที่ดินได้นำเสนอความต้องการใช้ที่ดินเชิงแบบแผนประเภทและประเภทผสมผสาน ซึ่งจะมีการแบ่งเขตต่างๆ
ในส่วนของการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย หอพักสาธารณะ และพาณิชย์กรรมโดยจะพิจารณาแยกประเภทที่ชัดเจนเป็นแบบแยก
ประเภทและให้มีการปะปนกันในพื้นที่เขตศูนย์กลางเมือง ในการใช้ที่ดินผสมผสานรูปแบบการผสมผสานกันจะมี 3 ประเภท ดังนี้

- 1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และพาณิชย์กรรม
- 2) ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- 3) ที่ดินประเภทธุรกิจสาธารณะ และพาณิชย์กรรม

ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่มีได้ผสมผสานไว้ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยหนาแน่นน้อย สถาบันราชการที่ส่งเพื่อ
ให้ทันการอุตสาหกรรมบริการ สาธารณสถาน เป็นต้น 1) ใช้ลักษณะการผสมผสาน (ตารางที่ 2)

ง. ระบบชุมชนและองค์ประกอบของชุมชนเมือง

เมืองตามแนวความคิดหลักๆ ที่ส่วนใหญ่เมืองจะประกอบด้วยชุมชนต่างระดับกัน ในแต่ละระดับจะมีประเภทและ
ลักษณะการใช้ที่ดินที่ต่างกันออกไป เช่น ศูนย์กลางของชุมชนจะแบ่งออกเป็น 3 ระดับ และมีรายละเอียดของ
องค์ประกอบของชุมชน ดัง (ตารางที่ 3)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. การใช้งานที่ดิน

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมือง ตามโครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่ กำหนดให้มี 14 ประเภท ดังนี้ คือ

- 1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- 2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและพาณิชยกรรม
- 3) พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 4) ธุรกิจเฉพาะและพาณิชยกรรม
- 5) ที่ดปโภคกรรม
- 6) อุตสาหกรรมบริการ
- 7) ที่โล่งเพื่อันทนาการและการพักผ่อนสันทนาการ
- 8) สถาบันการศึกษา
- 9) สถาบันราชการ
- 10) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 11) สถาบันศาสนา
- 12) พื้นที่ถาวรกรรม
- 13) พื้นที่ปลูกป่า
- 14) อื่น ๆ

Back Next Menu

ประเภทการใช้ที่ดิน	ความหนาแน่น (คน/ไร่)	Plot size (ตารางเมตร)	ร้อยละของ serviced area
1. ที่อยู่อาศัย			
- หนาแน่นน้อย	12	530	20-25
- หนาแน่นปานกลาง	32	160	20
- หนาแน่นมาก	40	128	20
2. พาณิชยกรรม	60	85	20
3. อุตสาหกรรม	10	-	-
4. สถาบันธุรกิจเอกชน	15 ตารางเมตร / คน		
5. ที่โล่งเพื่อันทนาการ			
- สวนสาธารณะ	1.84 ไร่ / 1,000 คน		
- สวนกีฬา	1.84 ไร่ / 1,000 คน		
- สวนพฤกษศาสตร์	1.84 ไร่ / 1,000 คน		
6. สถาบันการศึกษา			
- อุดมศึกษา	0.50 ไร่ / 1,000 คน		
- ประถมศึกษา	5 ไร่ / 150 / 400 คน		
- มัธยมศึกษา	10 ไร่ / 150, 1,000 คน / 3 ไร่		
- มหาวิทยาลัย	10 ไร่ / 150 / 7,000 คน		
7. สถาบันราชการ			
- ทั่วไป	6 ตารางเมตร / คน		
- สาธารณสุข	2 ไร่ / 100 / 8,000 คน		
- ราชการอื่น	0.10 ไร่ / 1,000 คน		
8. สาธารณูปโภค	10 ไร่ / ไร่ 15,000 / คน		
9. สถาบันอื่น	200 ไร่ / 1,000,000 คน		
10. ไร่ปลูกป่าสีเขียว	0.30 ไร่ / 1,000 คน		
11. ที่ว่างสีเขียว	0.50 ไร่ / 1,000 คน		
12. ถนน และสิ่งก่อสร้าง	ร้อยละ 25 ของพื้นที่ชุมชน		

ในการวางผังการใช้ที่ดินกำหนดแนวเขตของเมืองที่มี 2 แนว ตามแนวเหนือ-ใต้ และตะวันออก-ตะวันตก พร้อมทั้งกำหนดจุดวางใจ (Focus points) บริเวณจุดตัดและบริเวณปลายแนวทั้งสองเพื่อกำหนดทิศทางความสวยงามพื้นที่และความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่

ในเมืองให้ติดตั้งขณะดินเป็นสูงๆ โดยมีชุมชนพักอาศัยขยายตัวอยู่โดยรอบเป็นกลุ่ม ๆ โดยในแต่ละกลุ่มชุมชนจะสอดคล้องกับแนวธรรมชาติของสภาพป่า สวนสาธารณะ แทรกซ้อนในลักษณะชุมชน ทั้งนี้ เพื่อให้เมือง และธรรมชาติมีลักษณะผสมผสานกันได้อย่างกลมกลืน ปลูกป้องกันผลกระทบจากมลพิษในสิ่งแวดล้อม รวบรวมและจัดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทแสดงไว้ใน(ตารางที่ 4)

หมายเหตุ ตารางนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมของเมือง
ที่มา : สาขาวิชา

Back Next Menu

การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำนวณพื้นที่รวมชุมชน

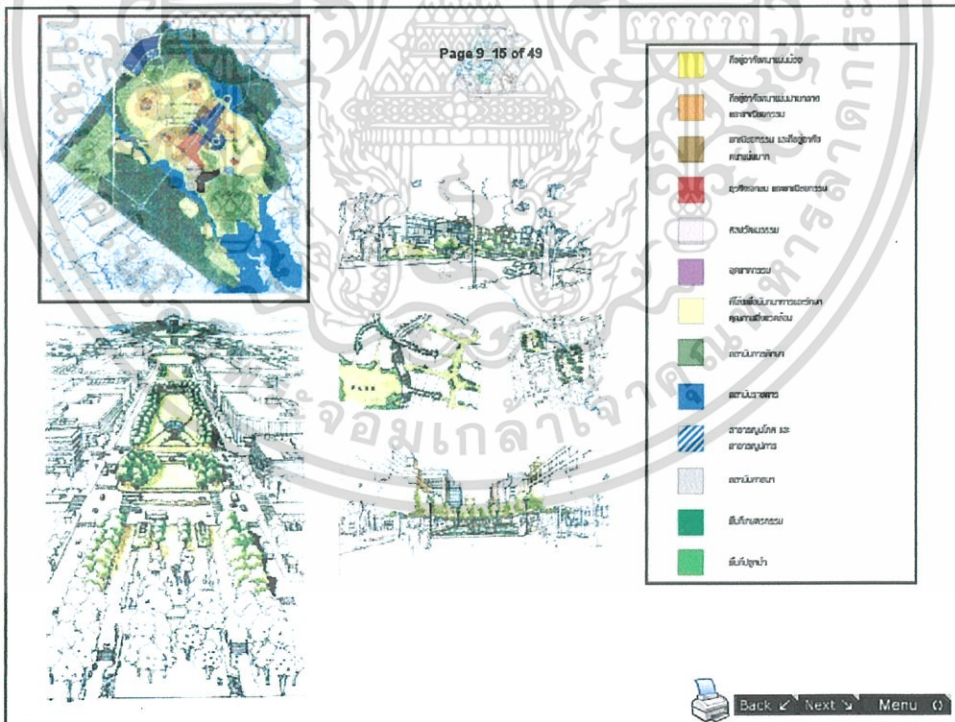
Page 9_14 of 49

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวน	ขนาดต่อหน่วย (ไร่)	รวม	
			พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัยแบบเดี่ยว	14.57 单元	1,242.19	18,099	26.46
2. ที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮาส์ และอาคารจอดรถ	24.81 单元	371.82	9,255	13.48
3. อาคารจอดรถและอาคารพาณิชย์	10.68 单元	315.87	3,273	4.93
4. ศูนย์จอดรถและอาคารจอดรถ	9.94 单元	381.11	3,589	5.25
5. อาคารจอดรถ	12 ไร่	5.00	80	0.09
6. ที่ว่างสีเขียวสาธารณะ			6,631	9.69
- City Park	1 ไร่	1,000.00	1,000	
- District Park	5 ไร่	250.00	1,250	
- Neighbourhood Park	180 ไร่	10.00	1,800	
- สนามกีฬา	300 ไร่	5.40	1,620	
- สนามกีฬา	540 ไร่	1.78	961	
7. สถานบริการศึกษา			5,009	7.32
- ศูนย์ / Day care center	540 ไร่	1.09	589	
- วิทยาลัย	180 ไร่	5.00	900	
- วิทยาลัย	120 ไร่	10.00	1,200	
- วิทยาลัย	32 ไร่	10.00	320	
- ศูนย์ศึกษา			2,000	
8. สถานบริการ			3,280	4.77
9. สวนสาธารณะ	60 ไร่	10.00	600	0.88
10. อาคารศูนย์การค้า อาคารพาณิชย์ และอื่น ๆ			1,430	2.09
11. ถนน และสิ่งก่อสร้าง			17,124	25.04

หมายเหตุ: ตารางนี้แสดงพื้นที่รวมที่ดินในโครงการรวมราชการและสิ่งก่อสร้าง (ขนาดพื้นที่รวม Neighborhood โดยเฉลี่ย 15,000 คน - 60 单元) โดยสรุป

1. โฉนดที่ดินในโครงการรวมราชการ, เขตพัฒนา, ภาครัฐ
2. อาคารจอดรถสาธารณะ, ศูนย์จอดรถสาธารณะ, อาคารพาณิชย์

Back < Next > Menu ()



การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9.2 ศูนย์ชุมชนเมืองนครราชสีมา 2549

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 1 ฉบับร่างแก้ไข
โดยคณะที่ปรึกษา M.J.T และ คณะที่ปรึกษา
E.C. เสนอให้สร้างบริเวณศูนย์ชุมชน
เมืองของกรุงเทพมหานคร 5 แห่ง ในช่วง 2
ทศวรรษข้างหน้า ในบริเวณเมืองที่มีการ
ขยายตัวที่รวดเร็ว จุดมุ่งหมายหลักของการ
มีศูนย์ชุมชนเมืองนี้ เพื่อสร้างควมสมดุลย์
ของแหล่งที่ทำงานและที่พักอาศัยซึ่งจะ
ลดการเดินทางไป-กลับ ระยะไกลระหว่างที่ตั้ง
ของงานและที่พักอาศัย ศูนย์ชุมชนเมือง
เหล่านี้จะช่วยลดความจำเป็นในการเดินทาง



สัญจรลง โดยที่พัฒนาอาคารสำนักงาน โรงงาน ร้านค้า และที่พักอาศัยแบบหนาแน่นสูงให้ดูในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ศูนย์ชุมชนเมือง
แต่ละแห่งจะตั้งอยู่ในบริเวณที่บริการทางคมนาคมสามารถขยายไปได้ถึงได้ง่ายและโดยเหตุที่ศูนย์ชุมชนเมืองเหล่านี้มีอยู่ใกล้เขตถนน
แบรินรอบนอก จึงเป็นบริเวณที่รถยนต์มีทางเข้าถึงได้สะดวก และรถประจำทางสามารถเปิดบริการได้ถึงตั้งแต่ก้าวแรกที่เดิน
ด้วย

ศูนย์ชุมชนเมือง 5 แห่ง ตามข้อเสนองผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ได้แก่

ศูนย์ชุมชนเมืองแรก

ตั้งอยู่ที่บริเวณจุดตัดของถนนวงแหวนรอบนอก และทางหลวงกรุงเทพ-๑-๑๒บุรี เป็นบริเวณที่วางแผนให้มีการพัฒนา
ร่วมกับท่าเรือท่าเรือและสะพาน และใช้เป็นศูนย์เร่งของการพัฒนา ศูนย์ชุมชนเมืองแห่งอื่น การพัฒนา ๑ อาคารสำนักงาน
โรงแรม และศูนย์แสดงสินค้าในบริเวณนี้ จะทำให้ศูนย์ชุมชนเมืองนี้มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาท่าอากาศยานนานาชาติ
แห่งใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียง ศูนย์ชุมชนเมืองอื่น เป็นท่าสถานีพัฒนาที่สำคัญ ในแถบชานเมืองด้านตะวันตกด้านบริการพัฒนา
ซึ่งมีทั้งอาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรมเบา อาณาพาณิชย์ และที่พักอาศัย ผังเมืองกรุงเทพฯ วางแผนให้ศูนย์ชุมชน
เมืองแห่งนี้ลดค่าการพัฒนาดังกล่าว ในระยะเริ่มต้นในช่วง 5-10 ปีข้างหน้า

ศูนย์ชุมชนเมืองที่สอง

เป็นบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกเฉียงใต้ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีความสำคัญต่อการบริการพัฒนาโรงงาน
อุตสาหกรรมเบา และการบริการ รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูง พื้นที่บริเวณนี้ควรได้รับการพัฒนาไว้ และจะ
มีการพัฒนาเกิดขึ้นเมทาสปี 2548

ศูนย์ชุมชนเมืองที่สาม

ได้แก่พื้นที่ด้านทิศตะวันตกของเมืองมีบุรีปัจจุบัน ซึ่งขณะนี้มีการพัฒนาเป็นศูนย์พาณิชย์ใหญ่แล้วบริเวณนี้จำเป็นต้อง
มีการวางแผนขยายตัวเมืองเพื่อพัฒนาให้เป็นศูนย์ชุมชนแห่งใหม่ที่ครบวงจร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎบัตรชุมชนเมือง

เป็นทำเลที่ตั้งชุมชนในระยะยาว แม้ว่าปัจจุบันพื้นที่ในบริเวณที่ส่วนใหญ่จะยังมีการพัฒนาไม่มากนัก และต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่งเพื่อให้เป็นพื้นที่พร้อมเพื่อการพัฒนา อย่างไรก็ตามการเปิดใช้ถนนวงแหวนรอบนอกจะเริ่มกระตุ้นพื้นที่บริเวณด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ให้มีการพัฒนาพื้นที่ที่เสนอให้ศึกษาสูงที่จะพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชนขนาดใหญ่ ท่อที่จะรองรับการพัฒนาแบบครบวงจรสำหรับความเป็นอยู่ของประชากรส่วนใหญ่ ในบริเวณตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ

วัตถุประสงค์ของกฎบัตรชุมชนเมือง

- 1) ส่งเสริมคุณภาพของแหล่งทำงาน และแหล่งที่พักอาศัยแบบชานเมืองของนครหลวง
- 2) ส่งเสริมการใช้โครงข่ายบริการขนส่งมวลชน ในเขตชานเมืองและเพื่อการเดินทางสัญจรประจำวัน
- 3) สร้างสิ่งแวดล้อมในเมืองให้มีคุณภาพที่ดี ด้วยตารางแผนการพัฒนาผังเมือง
- 4) คำนึงถึงการที่มีใจว่า การก่อสร้างโครงการสร้างพื้นฐานหรือสมบูรณครบถ้วนก่อนการพัฒนาของภาคเอกชน
- 5) ควบคุมการรักษาและเงินลงทุน เพื่อการพัฒนาภาคเอกชน



มีปัจจัยหลายอย่างที่ทำให้ บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของนครหลวงปัจจุบัน เป็นบริเวณที่เหมาะสมที่สุดเพื่อการพัฒนาชุมชนชานเมืองในระยะเวลาดังนี้ ในขณะที่การพัฒนาพื้นที่บริเวณ สายฝั่งทะเลตะวันออกกำลังดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง และการพัฒนาท่าเรืออ่าวลึกแห่งใหม่ รวมทั้ง โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะเสร็จสมบูรณ์ เป็นลำดับ จะทำให้พื้นที่บริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครกลายเป็นสถานที่ตั้งของอุตสาหกรรมเพื่อธุรกิจบริการและบริษัทการค้าต่าง ๆ การก่อสร้างทางหลวงสายใหม่ ให้เป็นทางเชื่อมถึงบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครที่มีอยู่อย่างจำกัด จะช่วยให้มีทางเข้าถึงระหว่างบริเวณนี้ กับพื้นที่พัฒนาสายฝั่งทะเลตะวันออก และกับกรุงเทพมหานคร

นอกจากที่ถนนวงแหวนรอบนอกจะช่วยเสริมโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนบริเวณที่ใดไม่จำเป็นต้องยื่นเข้ามาในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ใดควรจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ในแนวขยายเส้นทางของระบบขนส่งมวลชน ทางรถไฟด่วนและถนนยกระดับไฮโบลต์ และเป็นพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณสองข้างทางของเส้นทางรถไฟความเร็วสูงสายตะวันออกสู่พื้นที่พัฒนาบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกที่กำลังอยู่ในขั้นตอนการวางแผน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



และปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือการก่อสร้างท่าอากาศยานนานาชาติแห่งที่สอง จะช่วยเพิ่มการดึงดูดการพัฒนาธุรกิจใหม่ ๆ มาสู่วิวทองที่
 ประสิทธิภาพทั่วโลกก็เช่นเดียวกันจะจัดจนกว่าการพัฒนาเมืองเป็นปัจจัยกระตุ้นให้การพัฒนาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามมา
 มากมาย อาทิเช่น การวิจัยทางเทคโนโลยีขั้นสูงในภูมิภาคอุตสาหกรรมผลิต จุดยุทธศาสตร์ที่เชื่อมโยงกับท่าอากาศยาน ศูนย์ประชุม
 และการแสดงสินค้าขนาดใหญ่ และสำนักงานของนานาชาติ ด้วยทั้งการพัฒนาทางโดยทางอากาศอย่างมาก ดังนั้นวิสัยทัศน์
 มีศักยภาพการพัฒนาประกอบด้วยการพัฒนาความเจริญต่าง ๆ ที่กำลังดำเนินอยู่ สิ่งที่เราคาดหวังคือ บริเวณนี้ยังไม่ได้เป็นพื้นที่
 ของการพัฒนาขนาดใหญ่แต่อย่างใด และถาวรวางแผนพัฒนาเขตลาคะบังจึงมีวางไว้เพียงเล็กน้อย

คณะที่ปรึกษาได้ทำการสำรวจ และพิจารณาพื้นที่หลายบริเวณ เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งศูนย์ชุมชนเมืองในเขตลาคะบัง
 และพบว่าพื้นที่ที่อยู่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของ จุดตัดทางหลวงสายขมูร์และถนนวงแหวนรอบนอก เป็นบริเวณที่เหมาะสม
 ที่สุด สถานที่ที่สามารถเข้าถึงได้ด้วยถนนหลักของสาย ซึ่งจะเสร็จสมบูรณ์ในไม่ช้า และด้วยเส้นทางระบบขนส่งมวลชนส่วน
 คามาแนวทางรถไฟสายตะวันออกและรอบถนนวงแหวนรอบนอกนอกจากนี้การพิจารณาโครงการย้ายขนส่งมวลชนเพื่อเข้าถึงท่า
 อากาศยานตนเองอยู่ท่า มากรัฐพิจารณาจัดลำดับขั้นสุดท้ายให้เส้นทางระบบขนส่งมวลชนสายหลักขยายถึงท่าอากาศยานตนเองอยู่ท่า
 บริเวณสถานีใช้แสงสำหรับถนนลาคะบังตะวันตก จะเป็นจุดที่ดีที่สุดเพื่อเชื่อมทางขนส่งมวลชนสายตะวันออก และต่อเส้นทาง
 มุ่งสู่และตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานแห่งใหม่ เหมาะที่จะเป็นฐานที่รองรับการพัฒนาธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันตามขั้น เช่น
 อาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารแสดงสินค้าขนาดใหญ่



ท่าอากาศยานจะเป็นตัวกระตุ้นการพัฒนาธุรกิจใหม่ ๆ ให้แก่พื้นที่ที่อยู่ติดด้านตะวันตกของท่าอากาศยาน โดยบริเวณที่สามารถ
 พัฒนาเป็นพื้นที่พัฒนาธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับท่าอากาศยาน เช่น โรงแรมสินค้า บริการขนส่งสินค้าทางอากาศ จัดอาคารสำหรับ
 สายการบินและการบำรุงรักษา การผลิตผลิตภัณฑ์จากเหล็กที่มีราคาสูง ฯลฯ เพื่อใช้ข้อได้เปรียบที่ตั้งให้ใกล้ประตูทางสูง
 จึงใกล้และเข้าถึงได้โดยสะดวกแห่งเชิงวิชาการตั้งถิ่นฐานบนดิน นอกจากการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับท่าอากาศยานแล้ว ขณะ
 นี้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนา โครงการท่าอากาศยานขนาดใหญ่ในพื้นที่ด้านตะวันออกของท่าอากาศยานแห่งใหม่
 บางครั้งเรียกว่า "ลาคะบังตะวันออก"

เขตพัฒนาชุมชนเมืองลาคะบังตะวันตก

การพัฒนาเมืองตามหลักการดังกล่าว จะทำให้บริเวณลาคะบังตะวันตกขยายตัวอย่างมีแผน ซึ่งแสดงอย่างสิ้นเชิงกับ
 การพัฒนาเขตเมืองอย่างฉับพลัน จุดมุ่งหมายของการพัฒนาเมืองที่ดี การสร้างศูนย์กลางความเจริญที่มีลักษณะเป็นเมือง
 ไม่ปิดกั้นการรวมการใช้ที่ดินในเขตเมืองที่ไร้ระเบียบมาวางผังกัน

เขตพัฒนาชุมชนเมืองลาคะบังตะวันตกมีลักษณะตามแปลนดังนี้

บริเวณที่ 1
 ศูนย์ชุมชนเมืองลาคะบัง ควรมีบริเวณประมาณ 1335 เฮกตาร์ เป็นพื้นที่ล้อมรอบด้วยถนนวงแหวนรอบนอกด้าน
 ทิศตะวันออกถนนร่วมด้านทิศตะวันตก (เส้นถนนโครงการพระราชดำริ)



การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถนนกรุงเทพมหานครส่วนขยายใหม่ด้านทิศเหนือ และทางหลวงชนบทวิสามานยนิกะโย ในจำนวนนี้ พื้นที่ประมาณ 215 เฮกตาร์ (1,290 ไร่) ซึ่งอยู่ใกล้กับบริเวณสี่แยกทางหลวงชนบทวิสามานยนิกะโย และถนนวงแหวนรอบนอก การพัฒนาพื้นที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจใหญ่ของกรุงเทพมหานครเมืองกลางระยอง ซึ่งเป็นที่สำหรับการพัฒนาเขตเทศบาลเมือง ปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่ของบริเวณนี้ยังไม่มีการพัฒนา เศรษฐกิจบริเวณนี้กำลังเปลี่ยนแปลงอย่างขนานใหญ่และรอการพัฒนา

ถนนหลัก

บริเวณนี้ไม่มีทางเข้าถึงโดยถนนจากสี่แยกต่างระดับ จากส่วนกรุงเทพมหานคร (ด้านซ้ายใหม่) สี่แยกวงแหวนรอบนอก และจากสี่แยกต่างระดับ สูทางหลวงชนบทวิสามานยนิกะโย ระยะของถนนหนึ่งประมาณ 800 ม. นอกจากใช้เข้าถึงทางถนนใหม่แล้วได้คือด้วยโครงข่ายแบบตาราง ถนนสายหลักจึงจะทำการสร้างเป็นศูนย์กลางเมืองจะเชื่อมกับกรุงเทพมหานครเมืองกับสถานีสี่แยกและเป็นทางเข้าถึงพื้นที่พักอาศัยที่อยู่ในรัศมี 4-6 กิโลเมตร บริเวณพื้นที่ที่อยู่ภายในโครงข่ายถนนสายหลัก จะมีทางเข้าถึงด้วยระบบถนนรอบบริเวณนี้จะอยู่ติดกับถนนวงแหวนรอบนอกและทางหลวงชนบทวิสามานยนิกะโย ถนนรอบนอกควรเชื่อมกันต่อไปและควรมีโครงข่ายเพียงพอ เพื่อให้อาคารบริเวณนี้เชื่อมกับเมืองมีทางเข้าถึงมากกว่าหนึ่งทาง ทั้งนี้เพื่อป้องกันอาคารจลลรัศมีซึ่งในถนนรอบนอก

พื้นที่ใช้สอยบริเวณสวนสาธารณะ

ควรสร้างสถานที่ในสวนสาธารณะ 3 สถานที่เพื่อให้บริการประชาชนกรุงเทพมหานครเมืองกลางระยอง วันละสถานที่ 2 สถานที่ตั้งอยู่



ในช่วงที่เส้นทางระบบขนส่งมวลชนอยู่ในแนวคิด ขั้วกับเส้นทางรถไฟสายตะวันออก สถานีที่จะอยู่สุดขั้วด้านทิศตะวันตกของกรุงเทพมหานครเมือง และอีกสถานีหนึ่งตั้งอยู่ปลายสุดด้านทิศตะวันออก เพื่อให้บริการแก่เขตอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และที่ท่าอากาศยานนานาชาติซึ่งอยู่ใกล้กัน แต่ละสถานีควรมีที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคลสำหรับผู้ที่จะใช้บริการขนส่งมวลชน รวมทั้งบริเวณจอดรถประจำทางท้องถิ่น เพื่อให้ผู้ใช้บริการจะเปลี่ยนใช้บริการขนส่งมวลชน บริเวณแนวที่ถนนวงแหวนรอบนอกมีพื้นที่ใหญ่พอที่จะสร้างระบบขนส่งมวลชน ซึ่งจะจะเป็นระบบรถประจำทางในเชิงทางพิเศษ หรืออาจจะเป็นรถไฟขบวนเล็กในระยะสั้น ช่องทางพิเศษอาจจะใช้รองรับเส้นทางของทางด่วนสำหรับระบบรถประจำทางด่วน ค่าดำเนินการสร้างสถานีโดยระดับบริเวณด้านทิศเหนือของทางแยกต่างระดับถนนวงแหวนรอบนอก และทางหลวงชนบทวิสามานยนิกะโย เพื่อการถ่ายโอนผู้โดยสารรถประจำทางและตั้งเป็นสถานีสำหรับผู้โดยสารรถประจำทางท้องถิ่นเข้าไปสู่สถานีขนส่งมวลชน การมีทางเดินพิเศษจากศูนย์การค้าอาคารพาณิชย์ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงไปยังสถานีขนส่งมวลชนเพื่อเป็นทางเลือกสำหรับคนเดินถนน การให้บริการรถประจำทางในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งต้องแบ่งระหว่างสถานีขนส่งมวลชน 2 สถานีที่มีวงจรถบัสบริการรถประจำทางที่มีวิถีที่วิ่งและมีความถี่สูง เพื่อขนส่งผู้โดยสารให้กระจ่ายออกไปสู่ศูนย์กลางธุรกิจที่หนาแน่นมาก



การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานบริการสาธารณะพื้นฐาน

สถานบริการสาธารณะที่สำคัญ 2 แห่งในบริเวณนี้ จะเป็นแม่เหล็กดึงดูดการพัฒนาสู่ ศูนย์ชุมชนเมืองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
แห่งแรกคือ บริเวณอาคารศูนย์ราชการขนาดใหญ่ การจะตั้งศูนย์บนถนนวงแหวนรอบนอกใกล้สถานีขนส่งมวลชน การพัฒนาอาคาร
ของหน่วยงานราชการจะเป็นการพัฒนา และบำรุงรักษาโดยรัฐ หรือเช่าพื้นที่ที่ราชการของเอกชนด้วยสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นสิ่ง
ควรพัฒนาเป็นอย่างยิ่ง การท่าเรือที่ตั้งของหน่วยงานต่าง ๆ ที่กระจัดกระจายอยู่ในฝั่งตะวันออกจะย้ายมา จะทำให้สามารถ
กำหนดพื้นที่ เพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ได้อย่างเหมาะสมและต่อเนื่องกัน และอาคารเหล่านี้จะพัฒนาอาคาร
สำนักงานเพื่อหน่วยงานเหล่านี้ จะเป็นอาคารช่วยกระตุ้นภาคเอกชนให้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาอาคารระดับภาค รัฐบาล
สามารถจัดหาพื้นที่ไว้ตั้งแต่แรก เพื่อการพัฒนาศูนย์แสดงสินค้าทางพาณิชย์ขนาดใหญ่ใกล้สถานีขนส่งมวลชนบริเวณถนนวงแหวน
ตะวันออก ศูนย์แสดงสินค้าอาจจะสร้างเขียนแบบศูนย์แสดงสินค้าที่ขึ้นมา และโดยใกล้กับของผู้นั้น ซึ่งประสบความสำเร็จสูง ศูนย์
แสดงสินค้าจะเป็นสิ่งดึงดูดการพัฒนาอื่น ๆ เช่น โรงแรม ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้ารวมทั้งการพัฒนาอาคารสำนักงาน และโดย
เหตุนี้ สถานที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าจึงอยู่ใกล้กัน เป็นทำเลที่สะดวกต่อการจัดวางแสดงสินค้า และการประชุมทางวิชาการอย่าง
การก่อสร้างศูนย์แสดงสินค้าทางพาณิชย์ใหญ่จะเสร็จสมบูรณ์พร้อม ๆ กันท่าอากาศยานนานาชาติแห่งใหม่ซึ่งสำคัญต้องรีบ
ดำเนินการจัดหาสถานที่ก่อนที่ราคาที่ดินจะมีราคาแพงเกินไป ทางเข้าสถานีขนส่งมวลชนภาคศูนย์แสดงสินค้าควรทำเป็นทางเดิน
ยกระดับ สถานบริการสาธารณะ 2 แห่งนี้จะช่วยสร้างจุดศูนย์กลางของศูนย์ชุมชนเมืองและเป็นปัจจัยกระตุ้นการพัฒนาของภาคเอกชน



การพัฒนาของภาคเอกชน

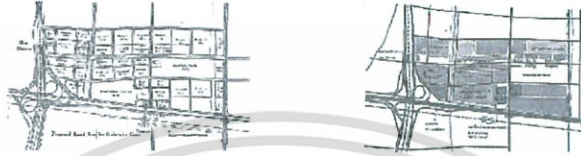
การพัฒนาของภาคเอกชนที่นับเป็นเป้าหมาย ของศูนย์ชุมชนเมืองภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือ กิจการของบริษัทขนาดใหญ่
สำนักงานของบริษัทขนาดใหญ่ สำนักงานฝ่ายบริหารและธุรการของบริษัทขนาดใหญ่ ซึ่งมีสำนักงานอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ
ชั้นในของกรุงเทพมหานคร รัศมีใกล้กับสถานีรถไฟ รัศมีห้องสิน โรงงานอุตสาหกรรมเพื่อความบันเทิง หักผ่อน และสถานการ
พักตากอากาศ ที่ทอดตัวยาวแนวถนนพหลโยธิน และมีตลาด ตลาดของสถานบันเทิง ๆ (โรงเบียร์ สถานบันเทิงดนตรี สถานบันเทิงสน
สถานบริการสุขภาพต่าง ๆ สำนักงานเขต โรงพยาบาล และสถาบันหรือศูนย์ศิลปวัฒนธรรม ฯลฯ) การพัฒนาจะดำเนินการใช้ที่
ดินแบบผสมทั้งแนวตั้งและแนวราบ ตัวอย่างเช่น อาคารพาณิชย์ชั้นสูง และอาคารสำนักงานแนวตั้งศูนย์ศิลปวัฒนธรรม ฯลฯ
การพัฒนาแบบแสดงรูปร่างของศูนย์ชุมชนเมือง จะช่วยส่งเสริมความเข้าใจในแง่ภาคเอกชน ศูนย์ชุมชนเมืองจะจัดใน
ตามสำคัญที่มีค่าได้คือของข้างทางหลายสาย เพื่อการพัฒนาการพาณิชย์บนถนนชั้นใน และที่พัฒนาพื้นที่ชั้นหนึ่ง
งานพลเรือนและศูนย์ศิลปวัฒนธรรม ฯลฯ การพัฒนาแบบแสดงรูปร่างของศูนย์ชุมชนเมือง จะช่วยส่งเสริมความเข้าใจใน
ภาคเอกชน ศูนย์ชุมชนเมืองจะจัดในตามสำคัญที่มีค่าได้คือของข้างทางหลายสาย เพื่อการพัฒนาการพาณิชย์บนถนนชั้น
ชั้นใน และที่พัฒนาพื้นที่ชั้นหนึ่ง
การเอาเอชทีที่ท่าเรือของหน่วยงานต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้สถานีขนส่งมวลชนภาคตะวันออกเฉียงเหนือและถนนวงแหวนรอบนอก และศูนย์แสดงสินค้า
ขนาดใหญ่บนถนนวงแหวนรถไฟ ใกล้สถานีขนส่งมวลชนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อจะเป็นไว้ระหว่างบริเวณพื้นที่พัฒนาของภาคกลาง จุดศูนย์กลางของชุมชนกรุงเทพมหานครคือถนนสายหลักจาก ตะวันออกสู่ตะวันตก ซึ่งออกแบบให้เป็นถนนที่ช่วยงานสำหรับคนเดินเท้าและรถยนต์ ตลอดจนข้างทางมีต้นไม้และอาคารซึ่ง ทัศนให้เป็นฉากแบบผสม โดยสองข้างทางเป็นรั้วเหล็กซี่ถี่ และรั้วเหล็กซี่ถี่ไปเป็นอาคารสักกั๊กกั๊ก



ถนนหลักจะเป็นถนนตัดทิศตะวันตกกับตะวันออกในแนวใหญ่ของเมือง เช่น ถนนวิสุทธิวงศา ในกรุงเทพฯ ถนนหลวงมอเดิร์น ในเมืองมอตัน และถนนในในไทย เป็นถนนที่ออกแบบ เพื่อคนเดินเท้าและรถยนต์ ถนนหลักของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จะเริ่มต้นจากศูนย์กลางกรุงเทพฯ แล้วแยกไปตะวันออกเฉียงเหนือ และตะวันออกเฉียงใต้ ส่วนถนนสายรองจะเชื่อมระหว่างถนนหลัก และถนนสายรอง



ถนนสายหลักอื่น ๆ จะสร้างเป็นโครงข่ายเพื่อให้ครอบคลุมทั่วถึงทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานครเมือง ถนนเหล่านี้จะมีทางกว้าง 30-40 เมตร โดยออกแบบให้มีภูมิทัศน์ที่สวยงาม มีทางเท้าและทางข้ามสำหรับคนเดินเท้าอย่างเพียงพอ โครงข่ายถนนหลักจะแบ่งพื้นที่เป็นบริเวณของอาคารขนาดกว้างต่าง ๆ กันจากขนาดใหญ่ที่สุด 400 ม. x 500 ม. ถึงขนาดเล็กที่สุด 200 ม. x 400 ม. และมีถนนสายรองขนาดกว้าง 20 เมตร แบ่งแต่ละบริเวณออกเป็นช่วง ๆ อาคาร แบบแผนระบบถนนของ บริเวณช่วงอาคารจะแตกต่างกันไป อย่างไรก็ดี การออกแบบเมืองในลักษณะนี้จะทำให้มีโครงข่ายถนนสายรองที่เป็นระเบียบ และทั่วถึงทุกพื้นที่ ในหลายทิศทาง จึงตรงข้ามกับแบบแผนของเมืองที่มีถนนสายประธานและถนนหลักแบบเดิม



ภาพการวางผังเมืองแบบกริดที่ออกแบบโดยสถาปนิกชาวอเมริกัน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



มุมมองจากทิศเหนือ - เชียง



ภาพดาวเทียมของพื้นที่ศึกษาเพื่อออกแบบผังเมือง
เชียงใหม่



พื้นที่โล่งและสิ่งอำนวยความสะดวก

ขณะที่คนส่วนใหญ่มีพื้นที่ที่สะดวกสบายสามารถช่วยผ่อนคลายความเครียดของประชากรในยุคเทคโนโลยี ของกรุงเทพมหานคร เมืองฉะเชิงเทรา บึงนคร ได้ ภาครัฐจึงให้ความสำคัญเพื่อจัดทำสวนสาธารณะขนาดใหญ่ตั้งแต่เริ่มแรก เพื่อเป็นพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ เชียงราย จะใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เก็บกักน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมในบริเวณนี้ และมีบริเวณป่าตามภูเขา และสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนของประชาชนที่พักผ่อนอยู่ในชุมชนเมือง ประโยชน์ใช้สอยของสวนสาธารณะมีมากมายหลายอย่าง ตั้งแต่สวนสาธารณะที่ในสวนสาธารณะ นอกสวนสาธารณะ สวนสาธารณะในเขตเมืองใหม่ ยังสามารถออกแบบให้เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจของคนในท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี การพัฒนาสวนสาธารณะเมืองใหม่ จึงให้ผลดีแก่ชุมชนเมืองของเมืองเชียงใหม่ ภาครัฐเมืองฉะเชิงเทรา บึงนคร ได้ โดยการพัฒนาและปรับปรุงให้กลมกลืนกับพื้นที่รอบข้างและอาคารตึกสูงที่สร้างขึ้นอย่างสวยงาม จะทำให้พื้นที่บริเวณสองฝั่งคลองมีสภาพในการพัฒนาเป็นร้านอาหาร ตลาด กิจกรรมเชิงวัฒนธรรมและกิจกรรมอื่นๆ ได้อีกมากมาย บริเวณพักผ่อนสวนสาธารณะสามารถพัฒนาให้เป็นทางเดิน วิ่งหรือขี่จักรยานออกกำลังกายเชื่อมโย่งกับเขตที่พักอาศัยและสวนสาธารณะได้เป็นอย่างดี



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิจัยและวางแผนของอาคารที่ดก

บุคคลกลางธุรกิจใช้เงินของชุมชนเมืองนั้น ควรส่งเสริมให้มีการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ และอาคารสำนักงานแบบหนาแน่นสูงแสดงให้เห็นถึงการใช้ที่ดินที่สนองสำหรับอาคารที่ดก ความหนาแน่น และสรุปผลที่คิดค้นต่าง ๆ ไว้ในตาราง พื้นที่ประมาณ 50% ของชุมชนเมืองวางแผนที่เพื่อการพัฒนาของภาคเอกชน พื้นที่ที่เหลือเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาของภาครัฐ (12%) และระบบโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับประชากร (38%) การที่ท่าอากาศยานเพื่อการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้สูงกว่าปกติ เพราะได้ร่วมพื้นที่การสร้างสวนสาธารณะชุมชนเมืองขนาดใหญ่ไว้เพื่อให้บริการแก่ประชากรทั้งหมดของแถบฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งที่จอดรถขนาดใหญ่ที่สถานีขนส่งมวลชน สำหรับจอดรถยนต์ส่วนบุคคลเพื่อรองรับบริการขนส่งมวลชน เมื่อทำพื้นที่สวนสาธารณะและที่จอดรถออกไปแล้ว จะเหลือพื้นที่สำหรับถนนสายหลักของสวนสาธารณะ และบริเวณทางระบายน้ำ พร้อมด้วยพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 25% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชนเมืองทั้งหมด การวางแผนใช้ที่ดินของรัฐนั้น ในมุมมองของเจ้าของที่ดินเอกชนแล้ว การกำหนดพื้นที่ที่สามารถใช้เพื่อการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่สุดนั้นไม่ได้เป็นข้อดีที่สุดเสมอไป ทั้งนี้เพราะที่ดินแปลงเล็ก ๆ ซึ่งอยู่ติดสวนสาธารณะหรือสวนอเนกประสงค์สวนสาธารณะอื่น ๆ อาจจะมีความสูงกว่าที่ดินแปลงใหญ่ที่อยู่ห่างไกลสวนและสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทางสวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวที่ดกของพื้นที่ที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับบริการพื้นฐานสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อย่างไรก็ดีสมควรได้ว่า ที่จริงแล้วทุกพื้นที่ที่อยู่ใกล้อาคารระบบบริการและอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้



พื้นที่ในแต่ละบริเวณหรือสิ่งอำนวยความสะดวกจะเป็นพื้นที่เพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์และที่จอดรถของภาคเอกชน ฉะนั้น จะต้องเห็นพื้นที่สำหรับโครงสร้างพื้นฐานเหล่านั้นทั้งเพื่อการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะและถนนแยกสายที่เปลี่ยนแปลงที่ดินส่วนบุคคลจำนวนพื้นที่ที่มีแท้จริงของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท จะขึ้นอยู่กับกรอบออกแบบและวางผังเมืองที่ชัดเจน อย่างไรก็ตามคาดว่าจะต้องอ้างของพื้นที่ไว้ประมาณ 15% เพื่อการพัฒนาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น



การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทการใช้ที่ดิน	%ของพื้นที่ทั้งหมด	ขนาดพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด
การพัฒนาระบบคมนาคม		56%	107 เอเคอร์
- รถไฟความเร็วสูง	86	40%	
- ไซเบอร์	6	3%	
- กีฬาและนันทนาการ	15	7%	
การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค		12%	12
- สถานบริการ	7	3%	
- ศูนย์ราชการและสำนักงาน	19	9%	
ที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก		38%	80
- คอนโดมิเนียม	34	16%	
- อพาร์ทเมนท์	6	3%	
- สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว	29	9%	
- อาคารพาณิชย์	13	6%	
- สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว	3.5	2%	
- ที่จอดรถส่วนบุคคล	3.5	2%	
บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก		100%	213
พื้นที่ทั้งหมดของแผนผังเมืองรวม			1,335

(ตัวเลขพื้นที่ของแผนผังเมืองรวมนี้ คำนวณจากพื้นที่ของที่ดินทั้งหมดในผังเมืองรวม)

หมายเหตุ: การคำนวณพื้นที่ของที่ดินทั้งหมดในผังเมืองรวมนี้ คำนวณจากพื้นที่ของที่ดินทั้งหมดในผังเมืองรวม

๑.๑ โครงการพัฒนาพื้นที่ชุมชน และสวนสาธารณะ



การออกแบบแนวคิด และรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ชุมชนและสวนสาธารณะ 3 ก้าวตามแนวทางพัฒนาให้สอดคล้องกับนโยบายของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดให้พื้นที่ที่ระดม 3 เป็นศูนย์กลางธุรกิจการเงินและการค้าระหว่างประเทศ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ภายใต้แนวคิดการพัฒนาของพื้นที่ที่ระดม 3 ได้แก่

- 1) พื้นที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเชื่อมโยงกับส่วนต่างๆ ได้โดยรอบ
- 2) พื้นที่ที่มีความโดดเด่นและสะดวกในการเดินทางติดต่อ
- 3) พื้นที่ที่มีความพร้อมในด้านบริการทางสังคม
- 4) พื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม มีศิลปะวัฒนธรรม และเอกลักษณ์ของพื้นที่ชัดเจน
- 5) พื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามของประชาชน และมีความยืดหยุ่นในการพัฒนา

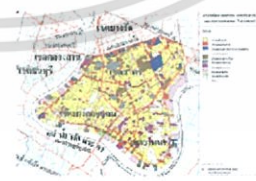
การพัฒนาหลักยุทธการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทั้ง 5 วิสัยทัศน์ไม่ไปเป็นแนวทางเพื่อเฉพาะเฉพาะความคิดในการพัฒนา โครงข่ายคมนาคม การใช้ที่ดินเฉพาะระบบ
 สาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการออกแบบชุมชนเมือง โดยกำหนดแนวคิดหลักไว้ที่พื้นที่ประมาณ 3 เป็นศูนย์กลางมหานคร
 สามารถเชื่อมโยงโครงข่ายกับศูนย์ธุรกิจเดิม (ราชดำเนิน, สีลม, สุขุมวิท) ศูนย์ชุมชนฐานเมืองทั้งของกรุงเทพฯ และบริเวณชาน
 รวมถึงการเชื่อมโยงในระดับพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่และขนาดรองเสริมเพื่อให้มีความสอดคล้องกับการเดินทาง
 สูงสุด และให้สัมพันธ์กับระบบของการใช้ประโยชน์ที่ดินในกลุ่มกิจกรรมที่กำหนดขึ้น ทั้งนี้อยู่ภายในกรอบแนวความคิดในการ
 การพัฒนาที่เป็นพื้นที่ที่สามารถคิดต่อสื่อสารด้วยระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย แต่อยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่สวนงามในลักษณะ
 ของแนวคิด "เมืองในอุทยาน" (City Garden) นอกจากนี้ยังเสนอแนวคิดในการพัฒนาและผังไปปฏิวัติ รวมถึงการศึกษา
 ความเป็นไปได้ในเชิงงบประมาณการลงทุน โดยจัดแบ่งเป็นช่วงระยะเวลาของการพัฒนาที่ชัดเจนสอดคล้องกับงบประมาณ
 และการระดมทุน ทั้งนี้ อยู่นอกกรอบกับดูแลขององค์กรพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบของ "บรรษัทพัฒนาพื้นที่ประมาณ 3" ซึ่ง
 ประกอบด้วยหน่วยงานภาครัฐทั้งส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น หน่วยงานภาคเอกชนทั้งในส่วนงบลงทุนเอกชน เจ้าของที่ดิน
 และประชาชนพื้นที่ โดยมีมุ่งหวังให้การพัฒนาแก่และผังที่วางไว้มีความสมบูรณ์ทั้งในด้านการลงทุนการพัฒนาชีวิตความเป็น
 เป็นอยู่ตลอดจนการให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาเพื่อให้เกิดความสำเร็จตามแผนนโยบายที่วางไว้ในการพัฒนาพื้นที่ประมาณ 3
 นี้ให้เป็น "พื้นที่พัฒนาพิเศษขนาดมหึมา" ในด้านการเป็นศูนย์กลางธุรกิจการเงินและการคลังระหว่างประเทศใน
 ภูมิภาคเอเชียอาคเนย์



การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ในพื้นที่ดังกล่าวสูงในการศึกษาระยะแรกของพื้นที่ประมาณ 3 การใช้ประโยชน์
 ปัจจุบันในพื้นที่ที่จะพัฒนา ในระยะเริ่มแรกของเขตคลังแร่ บริเวณพื้นที่ของท่าอากาศยาน (บริเวณประมาณ 3)
 เรียงลงมาจากฝั่งบริเวณวัดปวิราษฎร์สงเคราะห์และอยู่รอบขอบเขตของถนนวงแหวนอุตสาหกรรมที่พาดผ่านมายังพื้นที่ในเขต
 ในแนวประมาณ 200 เมตร รวมทั้งพื้นที่พัฒนาประมาณ 1,460 ไร่ จากการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ. 2543
 (ประมาณเดือนมิถุนายน) พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการพาณิชย์กรรม ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาในอนาคต
 มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 6.41 หรือประมาณ 94 ไร่ โดยมีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีการพัฒนา (ไม่ได้แยกคนผิวที่ติด) มีพื้นที่สูงสุด
 ประมาณร้อยละ 30.84 หรือประมาณ 450 ไร่ รองลงมาได้แก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักผ่อน ประมาณ 22.15
 หรือประมาณ 323 ไร่ และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้า, สวน, วัด, โรงเรียน, อุตสาหกรรม มีสัดส่วนประมาณ
 22.7 ไร่, 21.8 ไร่, 10.2 ไร่ และ 4.6 ไร่ ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 15.56, 14.91, 7 และ 3.13 ตามลำดับ จากการใช้ประโยชน์
 ในภาพรวมของเขตพัฒนาแนว เปรียบเทียบกันพื้นที่พัฒนาหลักประเภท จะเห็นได้ว่า แนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่ในเขตพัฒนา
 มีแนวโน้มจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณพื้นที่พัฒนาหลักมากขึ้น เนื่องจากพื้นที่ว่าง รวมถึงสวนแล้วไปยังมี



ภาพประกอบของพื้นที่ประมาณ 3 จากโครงการ
 ศึกษาระยะแรก



การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพสังเขปกของผังเมืองรวม 9 ปีแรก
ของเทศบาลเมือง นนทบุรีและเขตบาง



ภาพเปรียบเทียบผังเมืองรวมในเขตบางเขนและเขตบาง
นทบุรีประมาณ 9

พื้นที่มาก เมื่อเปรียบเทียบกับที่ว่างอื่น ๆ ภายในเขต ทำให้เกิดการพักอาศัยโยกย้ายเข้ามาในพื้นที่ ทั้งในรูปแบบของการพักอาศัย
ที่ถูกต้อง ส่วนใหญ่มาในลักษณะของการเช่าอาคาร ย้ายแถว เพื่อการอยู่อาศัย อีกส่วนจากการบุกรุกเข้าอยู่อาศัยในพื้นที่ว่างเปล่า
ดังกล่าว ทั้งนี้ต้องมาจากริมแหล่งงานอยู่ในบริเวณโดยรอบซึ่งแรงงานต่าง ๆ จะอาศัยพักอาศัยที่สามารถเดินทางไปได้จากแหล่งพัก
ถึงบริเวณที่ทำงานได้สะดวก ทำให้แนวโน้มของการอยู่อาศัยมีสัดส่วนที่สูงขึ้น ซึ่งตรงข้ามกับสัดส่วนของที่ว่างเปล่าลดลง การใช้
ประโยชน์ที่ดินประเภทสวน ซึ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ออกมาให้เห็นภาพชัดเจน เนื่องจากเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่
และนโยบายการพัฒนา ต้องการเน้นเรื่องของสภาพแวดล้อมเป็นหลักพบว่าคอนกรีตของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสวน
อยู่ประมาณ 218 ไร่ จากเดิมในทศวรรษเป็นสวนผลไม้ที่มีชื่อเสียง อาทิเช่น สวนผลไม้ สวนกล้วย เป็นต้น แต่ในปัจจุบันได้มีการทำสวน
ผลไม้ไปเป็นอาชีพหลัก เครื่องมือสภาพสวนผลไม้ได้เกือบสมบูรณ์ในส่วนของพื้นที่สวนผลไม้ ซึ่งยังคงสภาพเดิมสมบูรณ์

จากการที่กรมทอปปอลิซึองที่กัให้ขังสภาพของกรเป็นสวนผลไม้ที่สัคัญโดยไม่มีกรที่คณาเป็นกรกรมอื่นเมทไปกว่า
ในพื้นที่อื่น ๆ เนื่องจาเป็นพื้นที่ที่ถูกปิดล้อม มีกรเข้าออกที่ไมสะดวก มีเพียงถนนซอย จำนวน 2-3 ซอยเท่านั้น (เขต 2ชน)
ที่สามารถเข้าสู่พื้นที่ได้ และทั้งผังของแนวถนนซอยมีกรกรมโดยกรอุตสาหกรรมและโกดังคลังสินค้าอยู่เนรอบพื้นที่
ทำให้การพัฒนังไม่สามารถเข้าไปได้ขัง รวมทั้งพื้นที่ว่างเปลงยังเป็นที่คณาอุตสาหกรรม ในอนภาคทมิแแนวของถนน
วงแหวนอุตสาหกรรมผ่านในพื้นที่ รวมทั้งกรคิดกรณกรุ่นทของแนวถนนวงแหวนขจะกัให้กรที่คณาในพื้นที่นี้ขังขังโดย
สะดวกูปแบบของกรกรมอาจเปลี่ยนไปได้อนภาค

ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหลือได้แก่ อุตสาหกรรม ทว่ามีอุตสาหกรรมที่สัคัญในพื้นที่ประมาณ 5 แห่ง ทั้งนี้เนื่อง
จากอุตสาหกรรมหลักส่วนใหญ่ จะอยู่นอกแนวถนนที่พัฒนาหลักไปทางด้านนอกบริเวณถนนสายประสิทธิ์ และการใช้
ประโยชน์ที่ดินแล้วเข้าได้แก่ วัดและโรงเรียน ทว่าในพื้นที่ที่พัฒนาหลักมีวัดอยู่ในพื้นที่ 4 แห่ง และโรงเรียน 5 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่
วัดและโรงเรียนจะใช้พื้นที่เดียวกัน ยกเว้น โรงเรียนเจ้าพระยาทิยาคม จะตั้งอยู่กนอกทงทคณากรกณาการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ในพื้นที่พัฒนาหลัก 1,400 ไร่ การพัฒนาเพื่อให้เป็นศูนย์ทคณากรกรมใหม่ จากอัยแนวทงของกรพัฒนา และการควบคุม
การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตทปัจจุบันเป็นหลัก เพื่อกรพัฒนาที่สอดคล้องกับกรใช้พื้นที่ว่างเปลงไปถึงกรวางแผนทงกรพัฒนา
ของกรการใช้ประโยชน์ที่ดินในอาณาเขตทงจำนวนประชากรที่ทเหมาะสมขังจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาแนวเขตพื้นที่พัฒนาในระยะแรก และการพัฒนาที่เริ่มก่อตัว รูปแบบการใช้ที่ดินในอาณาเขตของพื้นที่รอบข้างและพื้นที่ต่อเนื่องทั้งหมด จะกำหนดและจัดวางให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพของพื้นที่ รักษภาพ ข้อจำกัด โดยกำหนดการใช้ครอบงำวิถีที่การที่จัดของพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ที่พัฒนาแล้ว โดยรูปแบบการใช้ที่ดินต้องให้มีความสอดคล้องของการใช้ที่ดินในภาพรวมทั้ง 3 เขต (เขตเทศบาล, เขตเมืองเก่า และเขตสาทร รวมทั้งบางส่วนของเขตรามบุรีระ) ซึ่งจัดแบ่งการใช้ที่ดินที่สำคัญออกได้เป็น 9 การใช้ที่ดินดังนี้

- 1) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์รวมหลัก
- 2) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์รวมรอง
- 3) การใช้ที่ดินประเภทที่โล่งว่างและพื้นที่นันทนาการ และ ทัชชหุทยานสิ่งแวดล้อม
- 4) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ
- 5) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- 6) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
- 7) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข
- 8) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- 9) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา



Back < Next > Menu ☰

ในส่วนของโครงการไฮโปทีติกในรูปแบบอื่น ๆ พบว่า คมสันแก้ว รวมไปถึงอุตสาหกรรมประเภทที่ใช้การขนส่งเป็นหลัก มีสัดส่วนที่สูงในพื้นที่ต่อเนื่องจาก เป็นกิจกรรมที่อาศัยสภาพของพื้นที่ จากความเหมาะสมทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ด้านหน้า จากแหล่งผลิตอุตสาหกรรมในสภาพของโครงการกิจกรรม ประเภทนี้จึงมีในเมืองเก่า รูปแบบของกิจกรรมเริ่มเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่พัฒนาต่อเนื่องพบ อาคารสำนักงาน ซึ่งไม่ได้ใช้งานเป็นจำนวนมากประมาณร้อยละ 60 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ เนื่องจาก

กาลังใช้ดินปัจจุบัน	เดิม (ไร่)	ร้อยละ
ริ้วสวน	450	30.84
ชดองคัย	323	22.15
คองคัย	227	15.56
สวน	218	14.91
ริ้วคองคัย	102	7.00
สวน	1,468	100

การแปลงการใช้ที่ดินในย่านเมืองเก่า

Back < Next > Menu ☰

การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการขนส่ง ซึ่งเป็นถาวรจนกลายเป็นหลักและต้นการขนส่งโดยอาศัยปริมาณที่มาก เช่น ใช้ผู้โดยสารแท็กซี่ แแท็กซี่ใช้รถบรรทุก 6ล้อ และ 10ล้อที่ให้บริการของคลังสินค้าต่าง ๆ เริ่มลดบทบาทลง กิจกรรมถูกเปลี่ยนการใช้เป็นกิจกรรมอื่น ๆ เช่น ร้านอาหาร, ตู้ซ่อมรถเป็นต้น และในอนาคตรูปแบบการคิดค่าโดยสารโดยผู้ใช้เทคโนโลยีรวมทั้งการพัฒนาเทคโนโลยี การขนส่งที่เน้นความเร็วและมีปริมาณที่มาก เช่น ใช้ระบบของการขนส่งด้วยเครื่องบินระบบเร็ว บรรทุกผู้โดยสารแท็กซี่ขนาดใหญ่ แต่ที่เน้นส่งผลกระทบต่อพัฒนากิจกรรมดังกล่าวมากขึ้น รวมไปถึงการจราจรโดยรอบที่ติดขัดทำให้ยากต่อการเข้าถึง และนโยบายในการควบคุมรถขนส่งในเขตกรุงเทพมหานครจึงครอบคลุมอนาคตที่มากขึ้น สิ่งจุดที่เน้นส่งผลกระทบต่อการพัฒนาในอนาคตของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้าที่ ดังนั้นหาวิธีการพัฒนาโดยรวมทั้งที่วาง ที่ที่ที่อาศัย (กรณีปลูก) ใช้ที่ดินประมาณร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่อาศัยทั้งหมดและพื้นที่คลังสินค้าจะมีสัดส่วนพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 68.55 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่พัฒนาคลังสินค้า

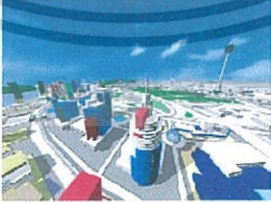
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการ ทบว่าประมาณร้อยละ 15 เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ในรูปแบบของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่ ที่เหลือเป็นการใช้กิจกรรมใน ลักษณะของการพาณิชย์และในลักษณะอาคารสำนักงานขนาดเล็ก ซึ่งกิจกรรมต่างๆ จะครอบคลุมต่อตั้งแต่บริเวณถนนประมาณ 3 ทศวรรษความถี่ของ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ในภาพรวมของเขต ย่านแถว นอกจากนี้บริเวณสองข้างทางของถนน สาธารณสุขชั้นในบริเวณพื้นที่พัฒนาหลักยึดถือ เป็น พื้นที่ที่มีความสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่ดินที่หนึ่งแต่แตกต่างกันในลักษณะของอาคาร และกิจกรรมในบริเวณถนนประมาณ 3 จะเป็นกลุ่มกิจกรรมที่ทันสมัยใหม่



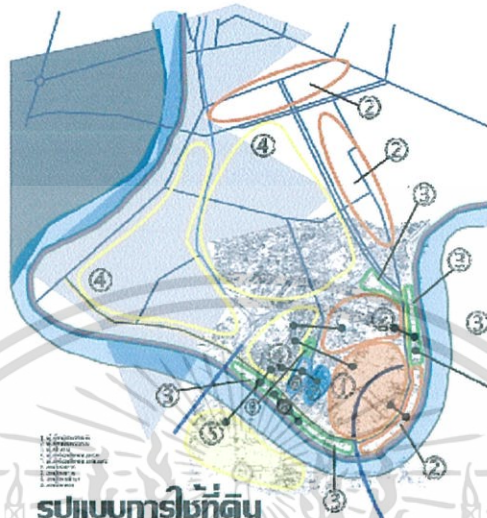
รูปแบบอาคารจะเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่แทนการคิดเป็นอาคารพาณิชย์แบบเดิม ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัย 2 ส่วน ได้แก่

- 1) กฎหมายควบคุมอาคารก่อสร้างในระย 15 เมตร จากถนนประมาณ 3 (ณ.เจ้าพระยาเดิม) ห้ามก่อสร้างอาคารทั้งหมดหรือคิดแล้วควบคุมตั้งแต่ถนน เจริญกรุง ไปจนถึงทางแยกตัดกับถนนเดิม (ประกาศ ณ วันที่ 20 กันยายน 2524)
- 2) ขนาดแปลงที่ดินและราคาที่ดินสูง หากที่ดินแพงขนาดแปลงที่ดินขนาดใหญ่ต้องจ่ายเป็นแปลงที่ดินเดิมซึ่งเคยใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้สูง และคลังสินค้าก่อนออกขั้วบริเวณริมถนนประมาณราคาที่ดินมีราคาแพง ทำให้การพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรมขนาดเล็กมีความไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

ทั้ง 2 ปัจจัยนี้ส่งผลต่อรูปแบบของการพัฒนา การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณ ๓. ประมาณ 3 ๓๓ ซึ่งแสดงจากภาพพัฒนาพาณิชย์กรรมในบริเวณอื่น ทั้งนี้การยกเลิกการใช้ที่ดินดังกล่าว จะทำให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2542 และในบางส่วนที่มีความคิดจะเสนอเป็นแนวทางเฉพาะ ในกรณีเห็นและปรับปรุงต่อไป ทั้งนี้การใช้ที่ดิน 9 ประเภทดังกล่าวจะกำหนดในพื้นที่ 4 ชุด โดยจะเน้นให้มีความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินหลัก 9 ประเภทดังกล่าวโดยแยกรายละเอียดดังต่อไปนี้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปแบบการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์รวมที่พักอาศัยของชุมชนเมือง

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์รวม จะแยกให้เห็นภาพชัดเจนโดยกำหนดไว้ส่วนพื้นที่ที่คิดเป็นระยะแรก และพื้นที่ที่ต้องแบ่งบางส่วนเป็นเคาน์ตีใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์รวมหลัก ส่วนพื้นที่โดยรอบต้องตั้งไปจนถึงถนนสายประดิษฐ์ และถนนรัศมีกับถนนหลักให้เป็นพาณิชย์รวมรอง นำมาไว้การให้บริการพาณิชย์รวมทั้งของส่วนราชการ และศูนย์ชุมชน

ในส่วนของพื้นที่บริเวณนี้ จะกำหนดเป็นเคาน์ตีใช้ที่ดินประเภทศูนย์พาณิชย์รวมหลักในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเดิมของเขตตั้งแต่อาคาร SV CITY ถึงอาคารธนาคารกรุงศรีอยุธยา ประมาณแนวถนน ก.5 ของกรุงเทพมหานคร โดยควบคุมในส่วนของ FAR ความสูง ส่วนของอาคารที่จะเกิดขึ้นใหม่ ต้องไม่ให้มีผลกระทบต่อศูนย์พาณิชย์รวมหลักและศูนย์ชุมชนอื่น ๆ ในบริเวณต่อไป

การใช้ที่ดินประเภทที่โล่งวาง และพื้นที่ที่เน้นอาคาร และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การใช้ที่ดินประเภทนี้ ถือเป็นสิ่งที่สำคัญสำหรับพื้นที่พัฒนาพิเศษนครหลวงถึงใหม่ประมาณ 3 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ที่หนา 3 เขต (รวมทั้งบางส่วนของเขตบางกุ่ม) โดยจะกำหนดให้มีที่โล่งวางทั้งที่รองรับคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น สวนสาธารณะ พื้นที่สีเขียวที่เป็นทั้ง BUFFER ZONE และแนวพื้นที่สีเขียว รวมทั้งอำนาจการจัดการรวมคุณภาพที่ไม่มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่สูง เช่น กิจกรรมการพักผ่อน กิจกรรมการกีฬาเชิงของสันทนาการ เพื่อส่งเสริมกิจกรรม และบรรยากาศในพื้นที่ที่พื้นที่ในภาพรวมมีชีวิตชีวา โดยแยกแยะให้พื้นที่บริเวณนี้ทั้งหมดให้เป็นพื้นที่สีเขียว และกำหนดกิจกรรมในกลุ่มต่าง ๆ ให้สอดคล้องและไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาหลัก รวมทั้งต้องส่งเสริมกิจกรรมหลักให้มีบรรยากาศของเมืองสู่กิจการจริง อาคารดังโดยในรายละเอียดจะเสนอในส่วนของการ

การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พัฒนาพื้นที่บริเวณนี้

นอกจากบริเวณพื้นที่บริเวณทั้งหมดที่นำมาแก้ไขเป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อใช้เป็นพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อน และการออกกำลังกาย ถึงบริเวณเขื่อนบริเวณเขื่อนการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จะกำหนดพื้นที่สีเขียวให้พอเหมาะ และจัดวางไม้ดอกไม้ประดับที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่ โดยลดทอนส่วนของการใช้ที่ดินประเภทที่ก่อภัย จะกำหนดพื้นที่สีเขียวไว้สำหรับเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ สวนขนาดเล็ก เพื่อลดความแออัดบริเวณไปถึงไว้สำหรับจัดกิจกรรมของชุมชนแต่ละชุมชน โดยในแต่ละพื้นที่สีเขียวของทุก ๆ ชุมชนจะจัดวางให้สามารถประสานระบบโครงข่ายของพื้นที่สีเขียวชุมชนแล้วได้ป็นระบบโดยมีพื้นที่สีเขียวหลักอยู่บริเวณพื้นที่บริเวณทั้งหมด ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดการใช้ที่ดินไว้สำหรับชุมชน และป้องกันกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและเป็นแกนป้องกันการขยายตัวของพื้นที่สวนสาธารณะอื่น ๆ เช่น เขื่อนน้ำ สลักของในสวนของสลักของ จะกำหนดเขตพื้นที่สีเขียวทั้งสองฝั่งของสลักของในระยะประมาณ 6 เมตรทั้งสองข้างที่สลักของหลักและ 3 เมตรสลักของสายรอง เพื่อใช้เป็นแนวการพักผ่อน เพื่อฟื้นฟูสภาพริมคลอง และป้องกันการขยายตัวของกิจกรรมริมสลักของรวมถึงสวนแนวพัฒนาให้เป็นสวนของสาธารณะไปโดยรอบ ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ เพื่อฟื้นฟูสภาพคลองให้กลับมาเป็นวิถีชีวิตวิถี มีธรรมชาติที่สวยงามสิ่งแวดล้อมที่ดีและเป็น

การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อน

การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อน จะแบ่งเป็น 3 ประเภทได้แก่

- การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อนขนาดใหญ่
- การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อนขนาดเล็ก
- การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อนขนาดปานกลาง

- การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อนขนาดเล็ก

การใช้ที่ดินประเภทขนาดเล็กจะกำหนดไว้ในบริเวณที่มีการพัฒนาเดิมอยู่ ในบริเวณพื้นที่บางแห่งต่อเนื่องกันไปถึงบริเวณของเขตสวนสาธารณะพักผ่อนขนาดใหญ่ขนาดจะพัฒนาต่อเนื่องกันทั้งที่รอยต่อของศูนย์พัฒนาชุมชนขนาดเล็กและศูนย์พัฒนาการรวม โดยให้มีพื้นที่ของพักผ่อนขนาดเล็กและสวนของพื้นที่สีเขียว เป็นพื้นที่ของสวนสาธารณะที่ต่อเนื่องกันของพื้นที่ให้เกิดความสอดคล้องและเหมาะสมของพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมมากไปศูนย์พัฒนาชุมชนขนาดเล็กและสวนของพื้นที่บริเวณนี้ จะกำหนดการใช้ที่ดินประเภทพักผ่อนขนาดเล็กไว้สำหรับเป็นพื้นที่พักผ่อนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี สำหรับรองรับการพัฒนาเมืองรวมพักผ่อนระยะสั้นระยะกลาง แต่อยู่ในพื้นที่ที่มีมุมมองสวยงาม ทิวทัศน์แวดล้อมที่สวยงามไม่มีความหนาแน่นเหมาะสมสำหรับกิจกรรมที่มีทั้งคนและประจวบกิจกรรม ในศูนย์พัฒนาชุมชนที่สร้างบ้าน ๑.๒.๓.๔.๕.๖.๗.๘.๙.๑๐ การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

การใช้ที่ดินที่เหลือซึ่งกำหนดไว้คือ 3 ประเภทได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทสวนไม้ธรรมชาติ การสวนแนวพัฒนา สวนแนวการพักผ่อน และสวนป่า โดยเฉพาะในส่วนของสวนไม้ธรรมชาติ จะกำหนดกิจกรรมให้สามารถรองรับ ทั้งต้นไม้ได้โดยมีสวนแนวการพัฒนาการกระจายของกิจกรรม เช่น ศูนย์ออกกำลังกาย สวนสุขภาพ สวนชุมชน การกระจายพื้นที่ที่ขอบเขตที่ทำการให้มีความกว้างในระยะเวลา 1-2 กม. โดยรอบ ทั้งนี้แผนและ ให้เป็นศูนย์รวมของหน่วยงานราชการและภาคเอกชนในและศูนย์กลางของพื้นที่ทั้ง 4 เขตและภาคและไม่มีศูนย์ราชการใหญ่ จึงให้บริการทั้งในส่วนของศูนย์พัฒนาระบบหลักซึ่งมีบทบาทเป็นศูนย์พัฒนาจังหวัดภาคกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนอเนกประสงค์องค์การที่เกี่ยวข้อง เช่น องค์การทราฟิกรวม การเงินและการคลังในระดับนานาชาติ หน่วยงานของภาครัฐสำหรับการติดต่อธุรกิจกับนานาชาติ ซึ่งอาจรวมถึงองค์กรพัฒนาเมือง (บรรษัทพัฒนาพื้นที่ประเภท 3) โดยจะต้องฝังไว้ภายในส่วนของศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก และมีศูนย์ราชการซึ่งให้บริการสำหรับชุมชนในระดับเขต เช่น สำนักเขต การสื่อสาร ศูนย์โทรคมนาคม โรงพยาบาล สถานีตำรวจ เป็นต้น โดยแนวคิดที่จัดวางผังกิจกรรมไว้ในพื้นที่เดียวกัน เพื่อสะดวกในการติดต่อและให้บริการ ซึ่งสามารถเข้าถึงได้สะดวกรวดเร็วจากระบบของรถไฟฟ้ามหานครอื่นๆ รวมไปถึงการใช้ประโยชน์จากกิจกรรมของศูนย์ราชการเป็นจุดเชื่อมโยงไปยังกิจกรรมอื่น ๆ ได้โดยรอบ

แนวคิดนี้เป็นการจัดตั้งศูนย์ราชการ ไว้ที่ศูนย์พาณิชย์กรรมล้อมรอบเพื่อให้นักธุรกิจต่างชาติมีชีวิตชีวาในยามค่ำคืนในส่วนของรายละเอียด แผนอเนกประสงค์นี้แนวคิดในการออกแบบอาคารไว้เพื่อความโปร่งโล่งสบาย โดยที่ที่มีความแตกต่างกับรูปแบบของอาคารที่ศูนย์ธุรกิจเพื่อสร้างจุดเด่น และสามารถใช้เป็น LANDMARK รวมทั้งเป็น NODE ที่สำคัญ และยังสามารถใช้เป็นจุดศูนย์กลางในการเชื่อมโยงไปยังบริเวณอื่น ๆ ทั้งบริเวณอาคารศูนย์ประชุม และบริเวณพื้นที่บริเวณให้อีกด้วย

ในส่วนของการใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา และการศึกษา แผนอเนกประสงค์นี้ให้ครอบคลุมการใช้ที่ดินที่ โดยเฉพาะสถานศึกษาในทุกระดับ ซึ่งมีให้บริการไม่ต่ำกว่า 800 ม. ถึง 1.5 กิโลเมตรจากแหล่งศูนย์กลางชุมชนทั้งนี้อาจจะรวบรวมเข้ากับส่วนของศูนย์ราชการของชุมชน และแผนอเนกประสงค์ในส่วนสถาบันการศึกษาในระดับต่ำกว่ามัธยมศึกษาไว้ในพื้นที่โดยให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด และในส่วนของสถาบันศาสนา จะกำหนดการพัฒนากิจกรรมที่มีสถานแวดล้อมของพื้นที่ในส่วน

กาสถานแตกต่าง ๆ ให้มีสภาพที่สับสน สามารถใช้เป็นศูนย์รวมกิจกรรมของชุมชน รวมไปถึงให้เป็นจุดศูนย์กลางความหมายเป็นเมืองแห่งวัฒนธรรมของพื้นที่ทั้งนี้แผนอเนกประสงค์กิจกรรมชุมชน อาทิเช่น กิจกรรมประเพณี ศูนย์วัฒนธรรม รวมไปถึงการฟื้นฟูชีวิตความเป็นอยู่ของชาวบ้านในอดีต โดยใช้กาสถานเป็นศูนย์กลางในการฟื้นฟู และแผนพรังกรรมดังกล่าวจากแนวคิดของระบบการใช้ที่ดินทั้ง 9 ประเภท จะสอดคล้องกับการพัฒนาในพื้นที่พัฒนาหลักในระยะแรก และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ในการพัฒนา สามารถเชื่อมโยงถึงระบบโครงข่ายคมนาคม สามารถแก้ปัญหาและลดข้อจำกัดของพื้นที่บางส่วน ทั้งนี้เพื่อให้ภาพรวมของพื้นที่ทั้ง 4 เขต มีความเหมาะสม ไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาเชิงพื้นที่และกัน แต่จะต้องส่งเสริมการพัฒนาพร้อมกัน เพื่อความเป็นศูนย์รวมกิจกรรมเงินการคลังในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่สมบูรณ์



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



คณะอนุกรรมการด้านการโยธา. การใช้ที่ดินโครงการอนุรักษ์ราชการและเมืองใหม่. กรุงเทพฯ : ม.ป.ก., 2538.
 เทสโก้ และ สตรีทไฟฟ์ ดีเวลอปเม้นท์. บริษัท โครงการศึกษาและวางผังออกแบบชุมชนเมืองใหม่ในเขตพิเศษนครปฐม
 พระราม 3. กรุงเทพฯ : ม.ป.ก., 2539.
 ผังเมืองสำนักเขม 10 ปี และ 20 ปี. กรุงเทพฯ : ม.ป.ก., 2539.
 สมเด็จฯ เจ้าฟ้าศรีเสกสมภพ. แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ในการพัฒนาพื้นที่พัฒนาพิเศษนครปฐม
 กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
 สำนักผังเมือง. กองวางผังพัฒนาเมือง. การประกวดแนวความคิดและรูปแบบการพัฒนาพื้นที่พัฒนาพิเศษนครปฐม
 โขนพระราม 3. ม.ป.ก., 2542. (61 หน้า)



การพัฒนาหลักสูตรการวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

- หน้าที่ 1 บทนำ
- หน้าที่ 2 หลักการของงาน Urban Design
- หน้าที่ 3 ความสัมพันธ์ของงาน Urban Design
- หน้าที่ 4 การพัฒนาของงาน Urban Design
- หน้าที่ 5 ตัวอย่างของงาน Urban Design
- หน้าที่ 6 หลักการพื้นฐานของงาน Urban Design
- หน้าที่ 7 Urban Design Visual Survey
- หน้าที่ 8 Principle of Urban Design
- หน้าที่ 9 Practice of Urban Design
- หน้าที่ 10 การนำแผนและผังไปปฏิบัติ



ออกจาก โปรแกรม

ชื่อหน้า

หน้า ต้องการไปยังหน้าที่ 8 หน้า 5 รวมหน้า p8_5

บทที่ 10

การนำแผนและผังไปปฏิบัติ

10.1 ส่วนประกอบในการนำแผนและผังไปปฏิบัติ

การนำแผนและผังไปปฏิบัติเป็นขั้นตอนที่สำคัญอันจะสามารถผลักดันไปสู่การปฏิบัติได้จริง โดยอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ ความต่อเนื่อง ความเชื่อมโยงสัมพันธ์ของแผนนโยบาย เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม โดยมีส่วนประกอบที่สำคัญ 2 ส่วนได้แก่

1. การจัดการ (MANAGEMENT) โดยมีส่วนที่ต้องคำนึงถึงดังนี้

- 1.1 นโยบายและการจัดการ จะต้องขึ้นไปตามสภาพแวดล้อมของเมือง ทัศนวิสัยสำคัญกันระหว่างผู้บริหารและผู้ปฏิบัติ
- 1.2 มีทีมงานที่เหมาะสมในการปฏิบัติ ที่ต้องจากผังการออกแบบชุมชนเมืองด้วยซึ่งขึ้นด้าน SCALE, เวลา และปัจจัยอื่น ๆ มากมาย
- 1.3 มีเสรีความคิด แต่อยู่ภายใต้กรอบของสภาพแวดล้อมชุมชน และคำนึงถึง FACTOR ที่สำคัญของเมือง เช่น ประวัติของเมือง ลักษณะพิเศษเฉพาะของเมือง สภาพภูมิประเทศ VISTA ทั้งนี้เพื่อการสร้างเสริมชุมชนที่มีคุณค่าตามสภาพแวดล้อม
- 1.4 การจัดการโดยมุ่งพัฒนา และสนับสนุนในการออกกฎหมายใช้ในการจัดการ เช่น กฎหมายบรรษัท เป็นต้น
- 1.5 การจัดการโดยความร่วมมือกันระหว่าง ภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสนับสนุนการพัฒนาของผังนั้น



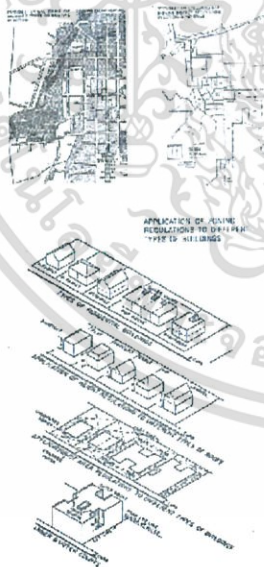
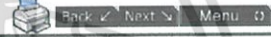
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การควบคุม (CONTROL) สามารถแบ่งได้เป็น 3 วิธีที่สำคัญ ๆ ดังนี้

- 2.1 การใช้บังคับอย่างเข้มงวด โดยระบุถึงบทลงโทษที่ชัดเจนหากฝ่าฝืน
- 2.2 การควบคุมแบบแลกเปลี่ยน โดยเน้นที่ประชาชนสละวิถีและให้ความร่วมมือในการพัฒนา ซึ่งมีจ่ายค่าทดแทนหรือแลกเปลี่ยนผลตอบแทน
- 2.3 การผสมผสานระหว่างบทที่ 1 และบทที่ 2 โดยมุ่งเน้นให้ประชาชนเห็นความสำคัญต่อส่วนรวมโดยไม่เสียประโยชน์ส่วนบุคคล และสละวิถีเพื่อเข้าร่วมพัฒนา

10.2 เครื่องมือและกลไกในการนำออกแบบชุมชนเมืองไปปฏิบัติ

เครื่องมือหนึ่งที่น่าสนใจที่เราจะนำไปปฏิบัติ คือการใช้กติกาทางกฎหมายควบคุม ได้แก่ การควบคุมย่าน (ZONING) ZONING เป็นกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการจัดแนบแผนของเมืองให้มีประสิทธิภาพ และเป็นระเบียบเรียบร้อย สัมพันธ์กับระบบจราจร ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการอื่นๆ รวมทั้งจัดพื้นที่ที่เหมาะสมกับธรรมชาติ และสภาพของภูมิประเทศ ช่วยป้องกันและควบคุมคุณภาพของธรรมชาติและเขตเมืองที่มีอยู่สืบเอกลักษณ์และลักษณะเฉพาะของพื้นที่ให้คงไว้โดยเป็นการจัดการใช้ที่ดินต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับการใช้ที่ดินที่ส่งเสริมและมีความสัมพันธ์กันให้อยู่ในกลุ่มบริเวณเดียวกัน และยังช่วยป้องกันและลดการขัดแย้งของกิจกรรมที่แตกต่างกัน โดยจัดให้แยกห่างจากกัน



การควบคุมย่านในประเทศสหรัฐอเมริกา ตามที่คิดค้นในปี ค.ศ. 1916 ได้แบ่งเขตพื้นที่ออกเป็นย่านหรือเขต ภายในแต่ละย่านจะมีข้อกำหนด (TEXT) และข้อกำหนดในการควบคุมย่าน (ZONING ORDINANCE) ซึ่งจะระบุถึงการใช้ประโยชน์ที่อนุญาต, มวล (BULK) ของอาคาร, พื้นที่สนามที่กั้นเขตไว้หรือที่จอดรถนอกถนนที่จำเป็น และข้อกำหนดอื่นๆ ที่บังคับให้มี ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นหลักประกันว่าการพัฒนาเชิงกายภาพและอุตสาหกรรม จะถูกแยกออกจากกัน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

zoning และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 การวางผังบริเวณทางภูมิประเทศ และข้อกำหนดระบุที่ดิน

ใช้ตาม ที่ดิน	ใช้ประโยชน์ ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ ใช้ประโยชน์ (ตร.กม.)	ลักษณะ การใช้ประโยชน์ ที่ดิน	ข้อกำหนดอาคาร (ก)			ความสูง			พื้นที่ ใช้ประโยชน์	
				หนา ดิน 30	ความสูง อาคาร สูงสุด	พื้นที่ อาคาร ใช้ประโยชน์	สูง เมตร	กม. กม.	ตร. กม.	ไร่	
S : 25 AC	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	100,000	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	ความสูง 40% ไม่ต่ำกว่า 30	10% ของ ความสูง อาคาร	20% ของ ความสูง อาคาร	50	30	21/2	100,000	330
S : 28 RIB	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	20,000	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	40	10% ของ ความสูง อาคาร	20% ของ ความสูง อาคาร	50	30	21/2	20,000	90
S : 27 RIB	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	10,000	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	30	10% ของ ความสูง อาคาร	20% ของ ความสูง อาคาร	40	30	21/2	10,000	70
S : 26 RIB	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	7,000	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	25	5	20% ของ ความสูง อาคาร	30	30	21/2	7,000	60
S : 23 RIB	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	5,000	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	25	3	15% ของ ความสูง อาคาร	20	30	21/2	5,000	40
S : 33 R2A	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	3,000	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	25	5	25% ของ ความสูง อาคาร	30	30	21/2	3,000	60
S : 31 R2B	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	3,000	ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	25	5	10% ของ ความสูง อาคาร ใช้ประโยชน์ ที่ดิน อาคาร ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	30	40	3	7,000	60

>> ๓๓ City of San Rafael MI

Use	M											MI		M2			
	R	R	R	R	R	O	S	C	C	C	C	C	M	M	M	A	F
	1	2	3	4	5	B	C	1	2	2	4	E	S				
1. อาคารพาณิชย์		X	X	X	X			1	1	1	5	13	13	13			
2. ที่อยู่อาศัย	2	2	2	2	X	X		1	1	1	5	13	13	13			
3. ที่อยู่อาศัย	X	X	X	X	X	X		1	1	1	5	13	13	13	X		
4. ที่อยู่อาศัย	X	X	X	X	X	X		1	1	1	5	13	13	13			
5. อาคารพาณิชย์	5	5	5	5	15	15		5	5	5	15	15	13	13			
6. อาคารพาณิชย์																	
7. อาคารพาณิชย์																	
8. อาคารพาณิชย์																	
9. อาคารพาณิชย์																	
10. อาคารพาณิชย์																	
11. อาคารพาณิชย์																	
12. อาคารพาณิชย์																	
13. อาคารพาณิชย์																	
14. อาคารพาณิชย์																	
15. อาคารพาณิชย์																	
16. อาคารพาณิชย์																	
17. อาคารพาณิชย์																	

18. อาคารพาณิชย์																	
19. อาคารพาณิชย์																	
20. อาคารพาณิชย์																	
21. อาคารพาณิชย์																	
22. อาคารพาณิชย์																	
23. อาคารพาณิชย์																	
24. อาคารพาณิชย์																	
25. อาคารพาณิชย์																	
26. อาคารพาณิชย์																	
27. อาคารพาณิชย์																	
28. อาคารพาณิชย์																	
29. อาคารพาณิชย์																	
30. อาคารพาณิชย์																	
31. อาคารพาณิชย์																	
32. อาคารพาณิชย์																	
33. อาคารพาณิชย์																	
34. อาคารพาณิชย์																	
35. อาคารพาณิชย์																	
36. อาคารพาณิชย์																	
37. อาคารพาณิชย์																	

การพัฒนากลยุทธ์การวางผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 THE MULTIMEDIA FOR DEVELOPMENT OF CURRICULUM IN COMPREHENSIVE PLAIN AND URBAN DESIGN PROCESS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เลือกหัวข้อ

การกำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่ 4 ประเภท คือ 1) พื้นที่เมือง 2) พื้นที่ชานเมือง 3) พื้นที่เกษตรกรรม 4) พื้นที่อนุรักษ์

1) พื้นที่เมือง: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่เมือง โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร

2) พื้นที่ชานเมือง: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่ชานเมือง โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร

3) พื้นที่เกษตรกรรม: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่เกษตรกรรม โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร

4) พื้นที่อนุรักษ์: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่อนุรักษ์ โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร

Page 10_7 of 122

เลือกหัวข้อ

การกำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่ 4 ประเภท คือ 1) พื้นที่เมือง 2) พื้นที่ชานเมือง 3) พื้นที่เกษตรกรรม 4) พื้นที่อนุรักษ์

1) พื้นที่เมือง: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่เมือง โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร


2) พื้นที่ชานเมือง: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่ชานเมือง โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร

3) พื้นที่เกษตรกรรม: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่เกษตรกรรม โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร

4) พื้นที่อนุรักษ์: กำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่อนุรักษ์ โดยพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของอาคาร และรูปแบบการจราจร


Page 10_5 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



วัตถุประสงค์ คือ การวางผังเมืองและควบคุมการใช้ที่ดินของพื้นที่เมือง
 (OVERLAY DISTRICT) ของเมืองในบริเวณพื้นที่เมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 กำหนดผังเมือง (VTRW CORRIDOR) ของเมืองในบริเวณพื้นที่เมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 กำหนดเขตพิเศษ (SPECIAL THEATER DISTRICT) ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 กำหนดเขตพิเศษ (COMBAT ZONE) เป็นพื้นที่เมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 กำหนดเขตพิเศษ (COMMERCIAL SEX) ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 กำหนดเขตพิเศษ (LINTON) ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 กำหนดเขตพิเศษ (LITTLE DISTRICT) ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่

Page 10_11 of 122



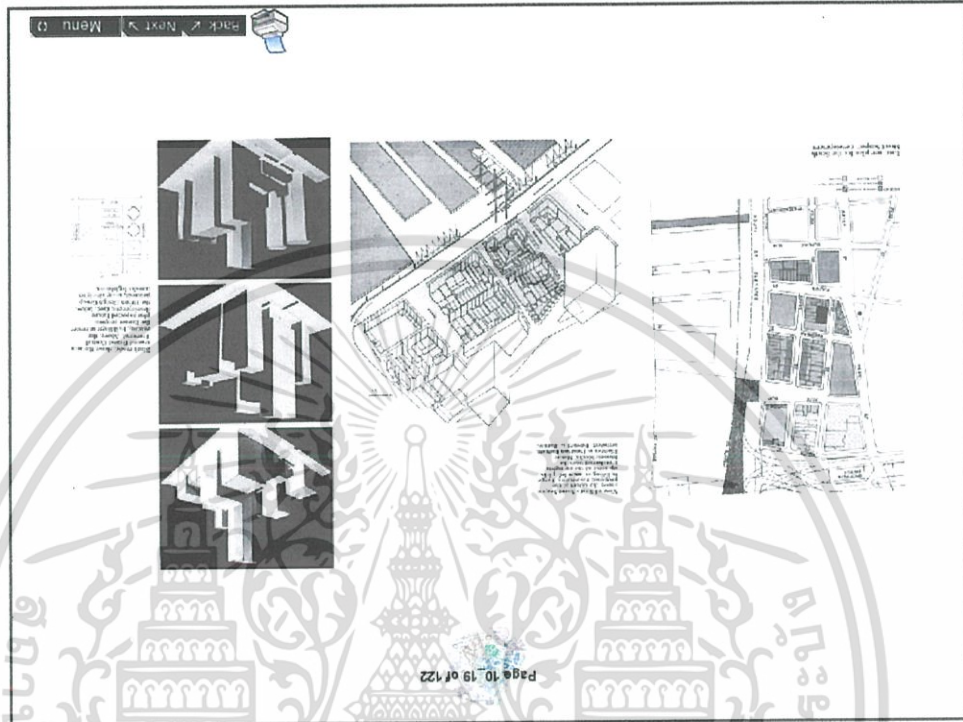
วัตถุประสงค์ คือ การวางผังเมืองและควบคุมการใช้ที่ดินของพื้นที่เมือง
 (SPECIAL DISTRICT) ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่

1.1 RESTRICTIVE ZONING เป็นผังเมืองควบคุมการใช้ที่ดินในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 1.2 PERFORMANCE ZONING เป็นผังเมืองควบคุมการใช้ที่ดินในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่
 1.3 INDICATIVE ZONING เป็นผังเมืองควบคุมการใช้ที่ดินในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่ / ในเขตเมืองใหม่

1. การบังคับ (ENFORCEMENT) หรือ (NEGATIVE CONTROL)
 2. การควบคุม (POSITIVE CONTROL)

Page 10_10 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

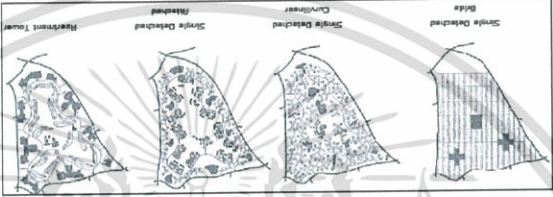
การพัฒนาหลักสูตรวิชาผังเมืองรวมและการออกแบบชุมชนเมืองในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์

Back < Next > Menu 0

2.2 FINANCIAL AID.

เป็นการใช้เงินจากภายนอกมาพัฒนาโครงการหรือโครงการย่อย จากทรัพย์สินที่ สามารถแบ่งออกได้ 5 ประเภท หรือจะมองว่าทรัพย์สินเหล่านี้เป็นประเภท

- TAX ABATEMENT เป็นการลดหย่อนภาษี ที่ขึ้นอยู่กับกฎหมาย กำหนดว่าโครงการสร้างอาคาร และใช้สร้างอาคาร



Page 10_23 of 122

Back < Next > Menu 0



3. TRANSIT IMPACT ZONING (TIZ)

หลักการพิจารณาปริมาณการจราจรของพื้นที่บริเวณรอบสถานีขนส่งมวลชน หรือรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (MRT) โดยพิจารณาจากปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการพัฒนาพื้นที่บริเวณรอบสถานีขนส่งมวลชน

- CLUSTER ZONING

เป็นการกำหนดจำนวนอาคารหรือพื้นที่ 2 ไร่ขึ้นไป เพื่อเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าว

Page 10_22 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
จะดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
โดยดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
โดยดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
โดยดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม

1. การดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
2. การดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม

Page 10 of 122

การดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
จะดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
โดยดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
โดยดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม
โดยดำเนินการจัดทำสื่อมัลติมีเดียเพื่อใช้ในการออกแบบองค์รวมของแผนผังเมืองและผังเมืองรวม

- TAX INCENTIVE FINANCING เป็นวิธีการจัดหาเงินลงทุนจากภาคเอกชน โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี
- LAND REDEVELOPMENT เป็นวิธีการจัดหาเงินลงทุนจากภาคเอกชน โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี
- PUBLIC INFRASTRUCTURE เป็นการริเริ่มโครงการโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี
- PROJECTS COMPONENTS เป็นวิธีการจัดหาเงินลงทุนจากภาคเอกชน โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี
- PARKING GARAGE ของภาคธุรกิจ โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี

Page 10 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Page 10_27 of 122

Page 10_26 of 122

นอกจากนี้ การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงปริมาณที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินและรูปแบบการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา เพื่อใช้ในการวางแผนการใช้ที่ดินและรูปแบบการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

1) แผนการใช้ที่ดิน (LAND USE DISTRICT)

2) มาตรฐานของชุมชน (GENERAL STANDARD)

3) ความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL)

4) ข้อกำหนดและเงื่อนไขการก่อสร้าง (PARKING AND OFF-STREET LOADING)

5) พื้น (SIGN)

6) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (ACCESSORY USES AND HOME OCCUPATION)

7) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (NONCONFORMITIES)

8) เขตควบคุม (ARETHETICS)

9) การอนุรักษ์พื้นที่ (OPEN SPACE PRESERVATION)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Back < Next > Menu (i)

ความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL)

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

Page 10 29 of 122

Back < Next > Menu (i)

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL)

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

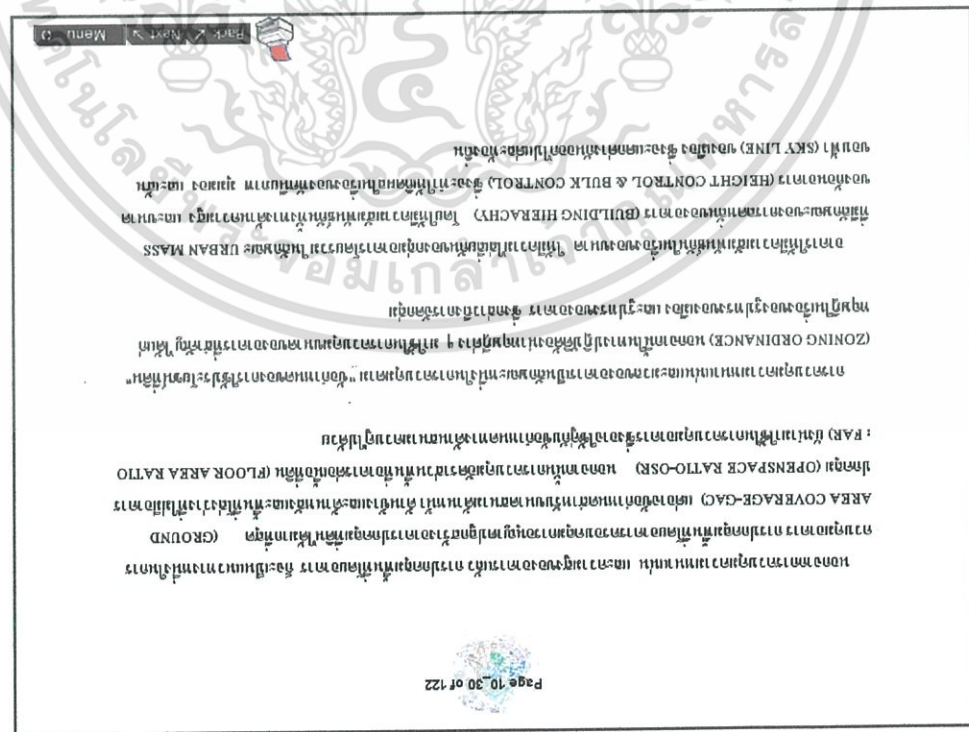
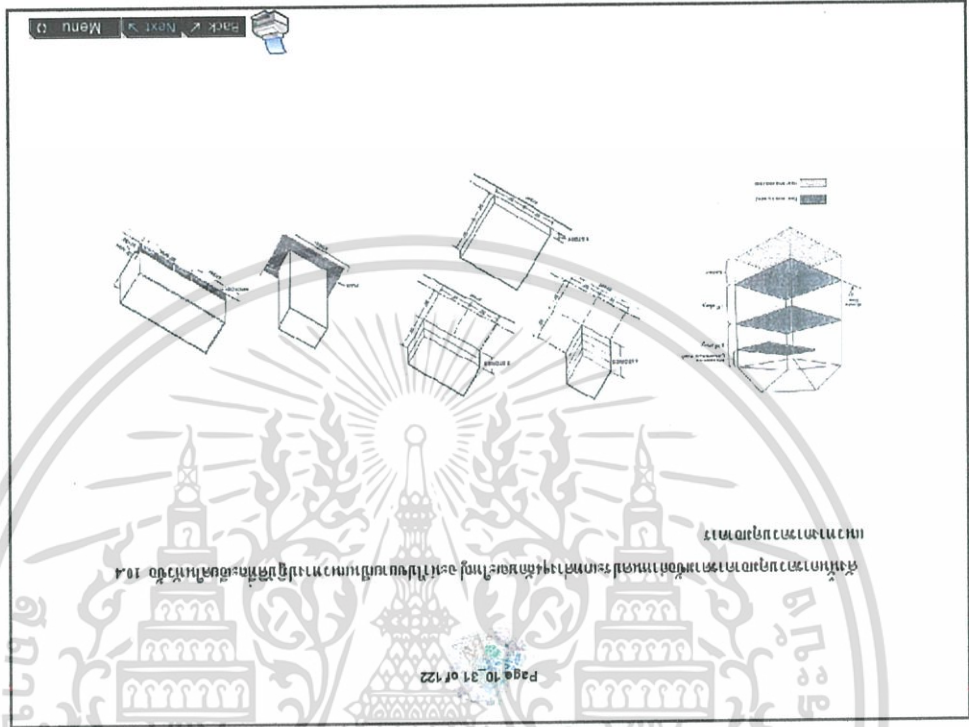
การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

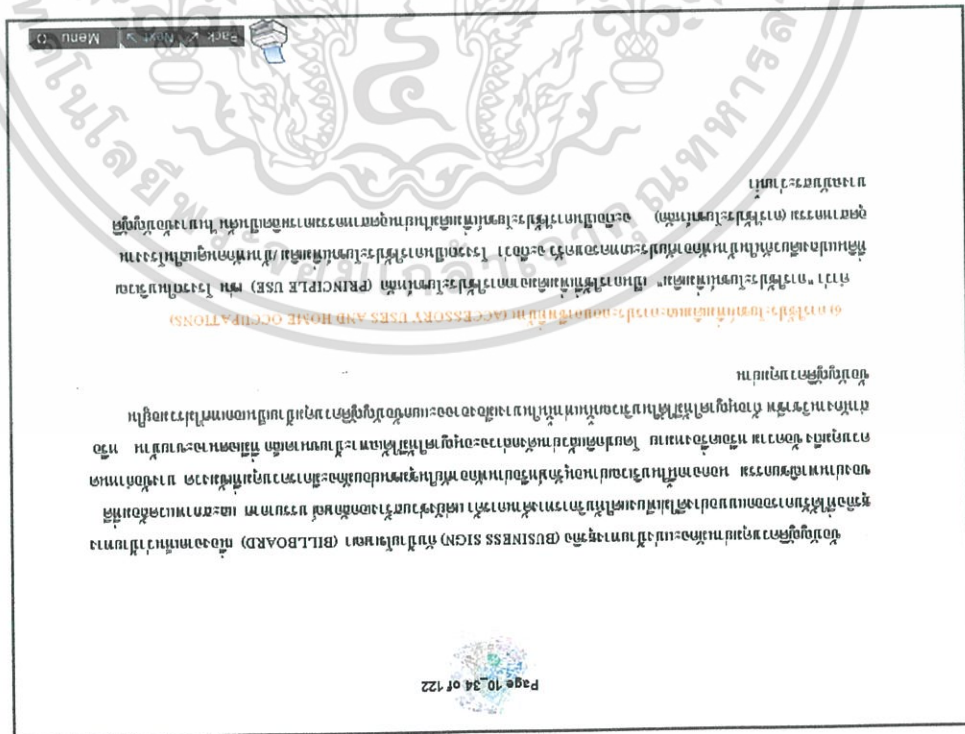
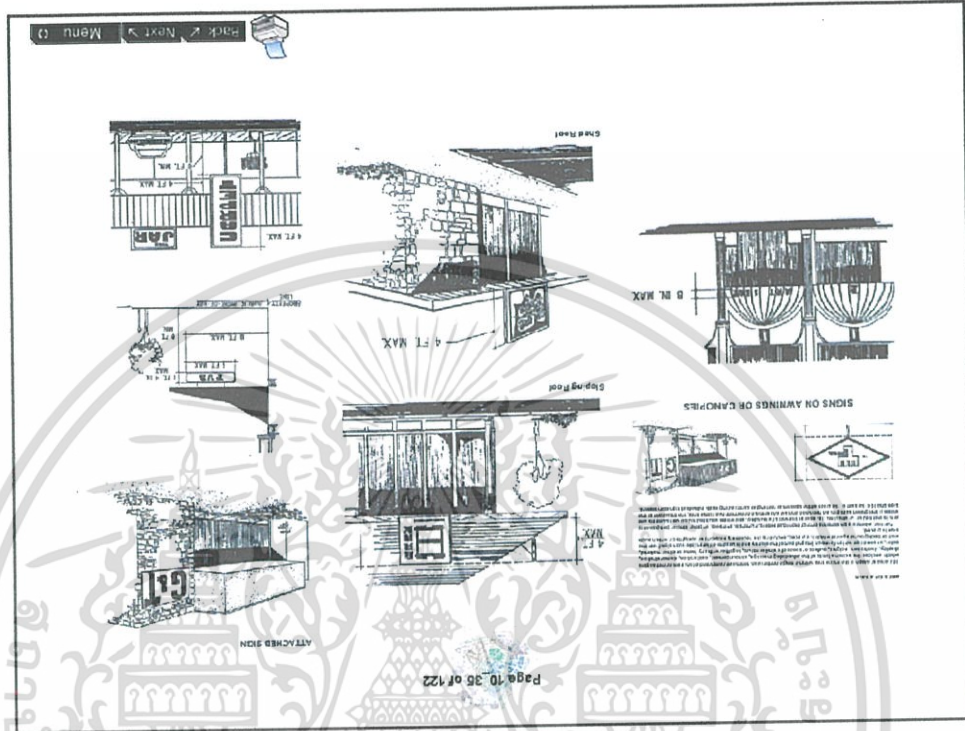
การควบคุมความหนาแน่นของอาคาร (DENSITY AND BULK CONTROL) เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการออกแบบผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

Page 10 28 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Back Next Menu

ใช้วิธีการวางผังแบบ Axonometric เพื่อวางผังใหญ่

หลังจากจัดทำกรอบผังบริเวณของชุมชนเมืองเสร็จสิ้นแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการวางผังย่อย ซึ่งเป็นการวางผังบริเวณย่อยของพื้นที่ที่กำหนดไว้ โดยสามารถวางผังย่อยได้ทั้งในระดับชุมชนเมือง และในระดับพื้นที่ย่อย

1.1.2 Point Net Envelope ในลักษณะรูปแบบที่แสดงและมีความสวยงาม โดยมีการแสดงรายละเอียดของพื้นที่ที่กำหนดไว้ และมีการแสดงรายละเอียดของพื้นที่ที่กำหนดไว้

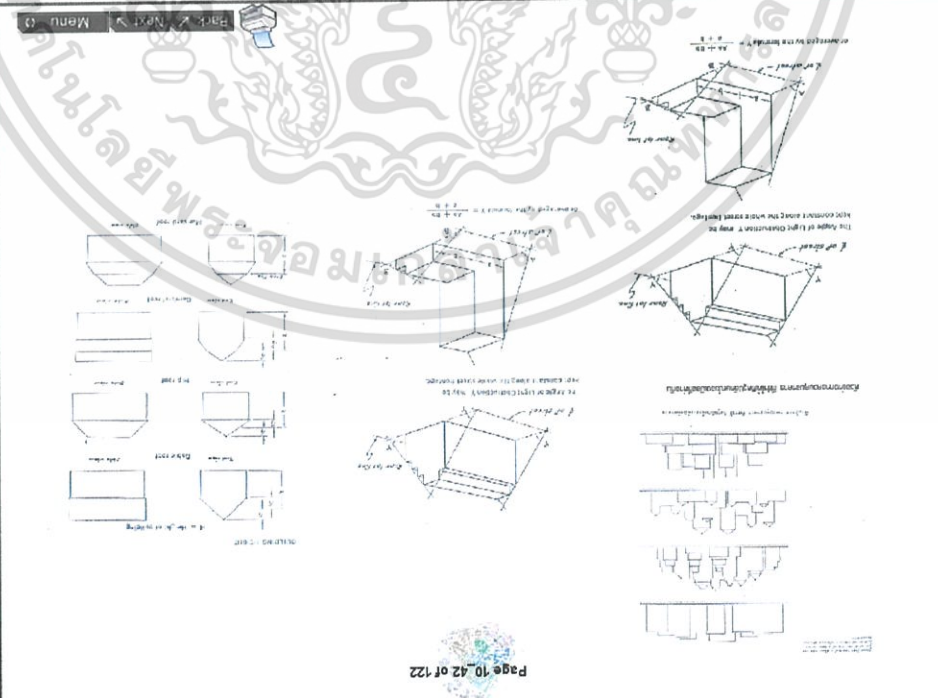
การวางผังย่อยของพื้นที่ที่กำหนดไว้ โดยสามารถวางผังย่อยได้ทั้งในระดับชุมชนเมือง และในระดับพื้นที่ย่อย

1.1.1 การวางผังย่อยของพื้นที่ที่กำหนดไว้ โดยสามารถวางผังย่อยได้ทั้งในระดับชุมชนเมือง และในระดับพื้นที่ย่อย

การกำหนดรายละเอียดของผังเมือง โดยสามารถวางผังย่อยได้ทั้งในระดับชุมชนเมือง และในระดับพื้นที่ย่อย

Page 10_43 of 122

Back Next Menu



Page 10_42 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ข้อควรพิจารณาในการวางผังเมืองรวม

1. วัตถุประสงค์ (Objectives) วัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองรวม
2. ขอบเขต (Scope) ขอบเขตในการวางผังเมืองรวม
3. ข้อมูล (Data) ข้อมูลในการวางผังเมืองรวม
4. ขั้นตอน (Process) ขั้นตอนในการวางผังเมืองรวม
5. ทรัพยากร (Resources) ทรัพยากรในการวางผังเมืองรวม
6. การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation) การติดตามและประเมินผลในการวางผังเมืองรวม

1. วัตถุประสงค์ (Objectives) วัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองรวม

2. ขอบเขต (Scope) ขอบเขตในการวางผังเมืองรวม

3. ข้อมูล (Data) ข้อมูลในการวางผังเมืองรวม

4. ขั้นตอน (Process) ขั้นตอนในการวางผังเมืองรวม

5. ทรัพยากร (Resources) ทรัพยากรในการวางผังเมืองรวม

6. การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation) การติดตามและประเมินผลในการวางผังเมืองรวม

Page 10_49 of 122

1. การกำหนดพื้นที่ใช้สอย (Zoning)

2. การกำหนดพื้นที่อนุรักษ์ (Conservation)

3. การกำหนดพื้นที่พัฒนา (Development)

4. การกำหนดพื้นที่บริการ (Service)

5. การกำหนดพื้นที่อุตสาหกรรม (Industrial)

6. การกำหนดพื้นที่เกษตรกรรม (Agriculture)

7. การกำหนดพื้นที่พักผ่อน (Recreation)

8. การกำหนดพื้นที่ศาสนา (Religion)

9. การกำหนดพื้นที่ราชการ (Government)

10. การกำหนดพื้นที่การศึกษา (Education)

11. การกำหนดพื้นที่สุขภาพ (Health)

12. การกำหนดพื้นที่อื่น ๆ (Other)

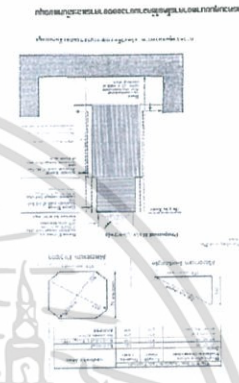
Page 10_48 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Back < Next > Menu

2. อากาศและสิ่งแวดล้อมที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมของชุมชนเมือง

1. ที่มาที่ไปของโครงการ ศึกษาวิเคราะห์สภาพแวดล้อมของพื้นที่โครงการ
ศึกษาพื้นที่ของโครงการและแนวพื้นที่โครงการ
ใช้ภาพถ่าย 7 เรื่องของโครงการและระดับชั้น 9 ชั้นทำโดยของศิลปิน
ความงามและธรรมชาติของพื้นที่ 9 ชั้นที่สัมพันธ์กับโครงการและของใช้ที่ทันสมัย
ของโครงการที่สร้างขึ้นในบริเวณของ Building Code ซึ่งใช้
รวมไปถึงข้อบัญญัติฉบับเมืองของกรุงเทพมหานคร
ทำการเรื่อง ความงามของโครงการ โดยรวมของโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อ
สอดคล้องตามระบอบบัญญัติของโครงการ พ.ร.บ. 2522 เรื่อง ระเบียบข้อบัญญัติโครงการ
สื่อที่นำเสนอในโครงการความงามของโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อใช้สื่อที่ทันสมัย



Page 10_57 of 122

Back < Next > Menu

ความแตกต่างที่เห็นชัดที่สุดคือความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอย
อาคาร 170 ชั้น ซึ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 170 ชั้นจะมีความแตกต่างจากอาคาร 170 ชั้น
จากลักษณะที่เห็นชัดที่สุดคือความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอย ซึ่งใช้พื้นที่ใช้สอย
พื้นที่ใช้สอยอาคาร 170 ชั้น และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 200 ชั้น

จากการที่เห็นความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 170 ชั้นและพื้นที่ใช้สอยของอาคาร
ซึ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 170 ชั้นจะมีความแตกต่างจากอาคาร 170 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยของอาคาร 170 ชั้น และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 200 ชั้น

ความงามของโครงการที่เห็นชัดที่สุดคือความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอย
และลักษณะที่เห็นชัดที่สุดคือความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอย และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร
Building Code โดยที่ความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 170 ชั้นจะมีความแตกต่าง
ความงามของโครงการที่เห็นชัดที่สุดคือความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอย และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 170 ชั้น

Page 10_56 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Page 10 of 122

1. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
2. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
3. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
4. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
5. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

1 หรือ 2 หรือ 3 หรือ 4 หรือ 5 หรือ 6 หรือ 7 หรือ 8 หรือ 9 หรือ 10 หรือ 11 หรือ 12 หรือ 13 หรือ 14 หรือ 15 หรือ 16 หรือ 17 หรือ 18 หรือ 19 หรือ 20 หรือ 21 หรือ 22 หรือ 23 หรือ 24 หรือ 25 หรือ 26 หรือ 27 หรือ 28 หรือ 29 หรือ 30 หรือ 31 หรือ 32 หรือ 33 หรือ 34 หรือ 35 หรือ 36 หรือ 37 หรือ 38 หรือ 39 หรือ 40 หรือ 41 หรือ 42 หรือ 43 หรือ 44 หรือ 45 หรือ 46 หรือ 47 หรือ 48 หรือ 49 หรือ 50 หรือ 51 หรือ 52 หรือ 53 หรือ 54 หรือ 55 หรือ 56 หรือ 57 หรือ 58 หรือ 59 หรือ 60 หรือ 61 หรือ 62 หรือ 63 หรือ 64 หรือ 65 หรือ 66 หรือ 67 หรือ 68 หรือ 69 หรือ 70 หรือ 71 หรือ 72 หรือ 73 หรือ 74 หรือ 75 หรือ 76 หรือ 77 หรือ 78 หรือ 79 หรือ 80 หรือ 81 หรือ 82 หรือ 83 หรือ 84 หรือ 85 หรือ 86 หรือ 87 หรือ 88 หรือ 89 หรือ 90 หรือ 91 หรือ 92 หรือ 93 หรือ 94 หรือ 95 หรือ 96 หรือ 97 หรือ 98 หรือ 99 หรือ 100 หรือ 101 หรือ 102 หรือ 103 หรือ 104 หรือ 105 หรือ 106 หรือ 107 หรือ 108 หรือ 109 หรือ 110 หรือ 111 หรือ 112 หรือ 113 หรือ 114 หรือ 115 หรือ 116 หรือ 117 หรือ 118 หรือ 119 หรือ 120 หรือ 121 หรือ 122

Page 10 of 122

1. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
2. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
3. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
4. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
5. เพื่อส่งเสริมให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

1 หรือ 2 หรือ 3 หรือ 4 หรือ 5 หรือ 6 หรือ 7 หรือ 8 หรือ 9 หรือ 10 หรือ 11 หรือ 12 หรือ 13 หรือ 14 หรือ 15 หรือ 16 หรือ 17 หรือ 18 หรือ 19 หรือ 20 หรือ 21 หรือ 22 หรือ 23 หรือ 24 หรือ 25 หรือ 26 หรือ 27 หรือ 28 หรือ 29 หรือ 30 หรือ 31 หรือ 32 หรือ 33 หรือ 34 หรือ 35 หรือ 36 หรือ 37 หรือ 38 หรือ 39 หรือ 40 หรือ 41 หรือ 42 หรือ 43 หรือ 44 หรือ 45 หรือ 46 หรือ 47 หรือ 48 หรือ 49 หรือ 50 หรือ 51 หรือ 52 หรือ 53 หรือ 54 หรือ 55 หรือ 56 หรือ 57 หรือ 58 หรือ 59 หรือ 60 หรือ 61 หรือ 62 หรือ 63 หรือ 64 หรือ 65 หรือ 66 หรือ 67 หรือ 68 หรือ 69 หรือ 70 หรือ 71 หรือ 72 หรือ 73 หรือ 74 หรือ 75 หรือ 76 หรือ 77 หรือ 78 หรือ 79 หรือ 80 หรือ 81 หรือ 82 หรือ 83 หรือ 84 หรือ 85 หรือ 86 หรือ 87 หรือ 88 หรือ 89 หรือ 90 หรือ 91 หรือ 92 หรือ 93 หรือ 94 หรือ 95 หรือ 96 หรือ 97 หรือ 98 หรือ 99 หรือ 100 หรือ 101 หรือ 102 หรือ 103 หรือ 104 หรือ 105 หรือ 106 หรือ 107 หรือ 108 หรือ 109 หรือ 110 หรือ 111 หรือ 112 หรือ 113 หรือ 114 หรือ 115 หรือ 116 หรือ 117 หรือ 118 หรือ 119 หรือ 120 หรือ 121 หรือ 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การออกแบบสื่อการเรียนการสอนแบบบูรณาการของกระบวนการออกแบบผังเมืองด้วยสื่อมัลติมีเดีย

Downloaded from <http://www.ccsenet.org/journal/index.php/journal> on 05/11/2017

Page 10 of 122

การออกแบบสื่อการเรียนการสอนแบบบูรณาการของกระบวนการออกแบบผังเมืองด้วยสื่อมัลติมีเดีย

Downloaded from <http://www.ccsenet.org/journal/index.php/journal> on 05/11/2017

Page 10 of 122

การออกแบบสื่อการเรียนการสอนแบบบูรณาการของกระบวนการออกแบบผังเมืองด้วยสื่อมัลติมีเดีย

Downloaded from <http://www.ccsenet.org/journal/index.php/journal> on 05/11/2017

Page 10 of 122

การออกแบบสื่อการเรียนการสอนแบบบูรณาการของกระบวนการออกแบบผังเมืองด้วยสื่อมัลติมีเดีย

Downloaded from <http://www.ccsenet.org/journal/index.php/journal> on 05/11/2017

Page 10 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

View corridor เป็นพื้นที่ทางและจุด Volume หรือ "พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space" ซึ่งนิยามพื้นที่ของทางเดิน
ของถนนในบริเวณนี้ เป็นการกำหนดพื้นที่ของทางเดินที่ต่อเนื่องระหว่างพื้นที่ Core ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ

Page 10_67 of 122

2. เนื้อเรื่อง

เนื้อเรื่องเกี่ยวกับความหมายของพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ

เนื้อเรื่องเกี่ยวกับความหมายของพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ

เนื้อเรื่องเกี่ยวกับความหมายของพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ
ใช้พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ซึ่งหมายถึงพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบพื้นที่ Space ของพื้นที่ที่ทำการ

Page 10_68 of 122

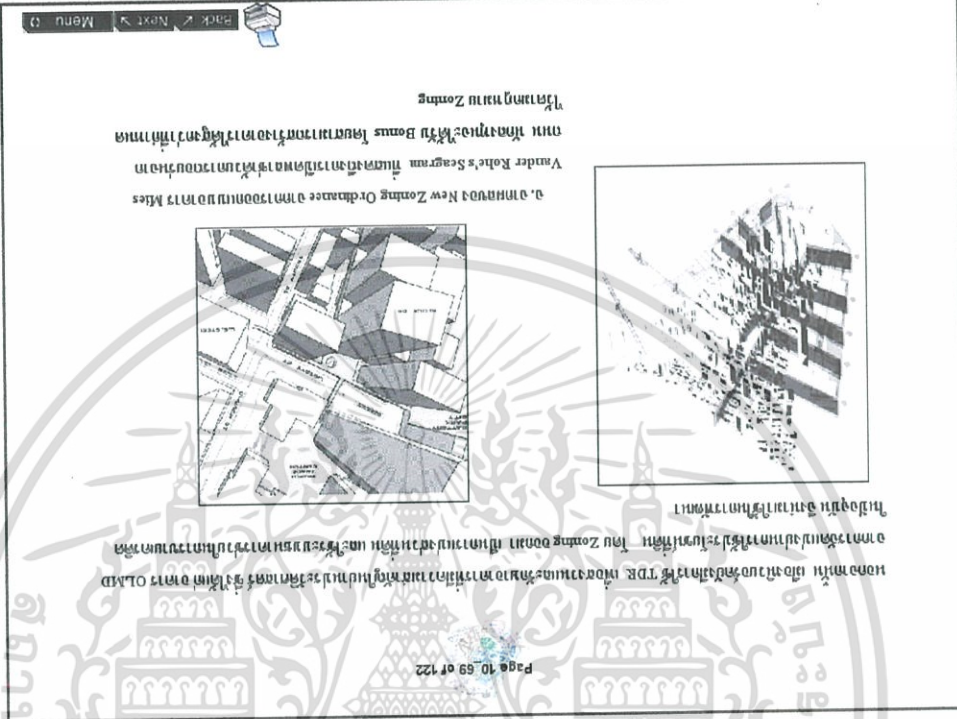
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Page 10_69 of 122

นอกจากนี้ เพื่อช่วยส่งเสริมการนำ TDR ไปใช้งานและกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาที่ดินในเขตเมืองเก่า CLMD ในรูปแบบการนำที่ดินไปใช้ใหม่และใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองเก่าให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน จึงมีการนำที่ดินไปใช้ใหม่

จ. อิมพอส New Zoning Ordinance อิมพอสเมืองมิลส์
 Vander Kahe's Seagram ที่แสดงถึงการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่าน
 ย่าน ที่ถูกยกให้เป็น Bonus โดยมีการวางผังเมืองที่ต่างออกไป

Back < Next > Menu ☰



Page 10_68 of 122

u. Build-to-rent เป็นแนวทางใหม่โดยเสนอให้สร้างที่พักอาศัยที่เช่าระยะสั้น (Build-to-rent) ซึ่งจะช่วยเพิ่มความโปร่งใสในการเช่าที่พักอาศัยระยะสั้น ในเมืองใหญ่ เช่น City Hallpark และ Battery Park

ก. ระบบทางเดินเท้า ซึ่งอาจรวมถึงการเพิ่มทางเดินเท้าเป็นทางเลือกของประชาชน

การเดินเท้าที่ปลอดภัยและสะดวก โดยเน้นการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ต่างๆ

Westcom ที่เน้นการพัฒนา: Mixed-use, ครอบคลุมทั้งพื้นที่เชิงพาณิชย์

อีก และทางเดินเท้าที่เชื่อมระหว่าง World Trade Center และพื้นที่อื่นๆ

ของถนน Greenbelt ทางเดินเท้าที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ของสวนสาธารณะ

corridor ในหลายพื้นที่ที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ของสวนสาธารณะ

พื้นที่บริเวณที่พัฒนาทางเดินเท้าที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ของสวนสาธารณะ

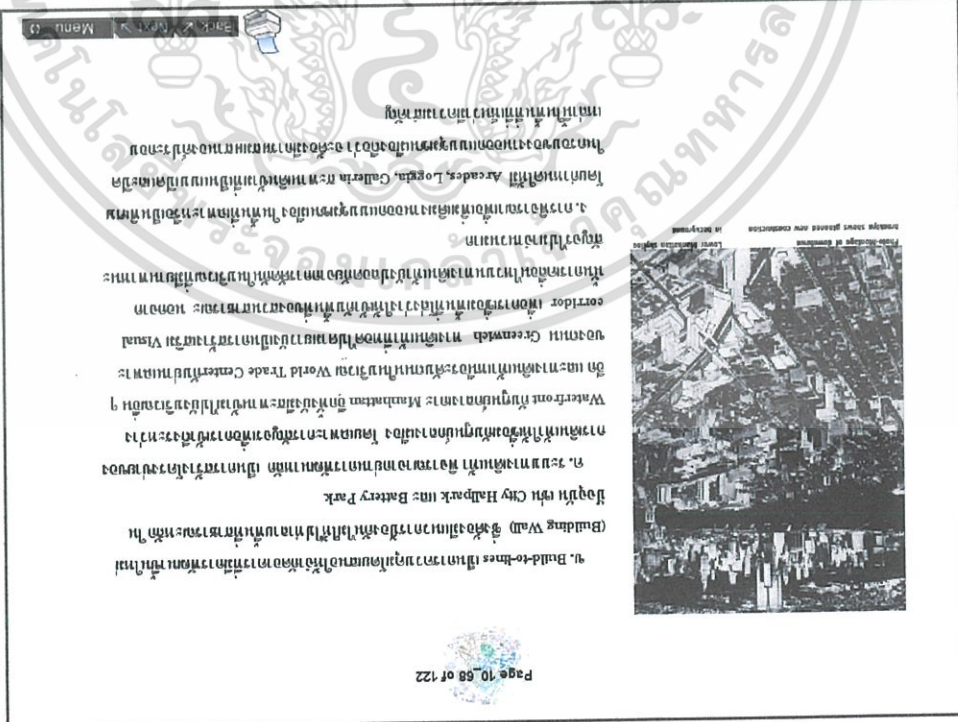
สิ่งจำเป็นที่จะต้องมี

3. การวางผังเมืองที่ส่งเสริมการเดินเท้าในพื้นที่เมืองเก่า

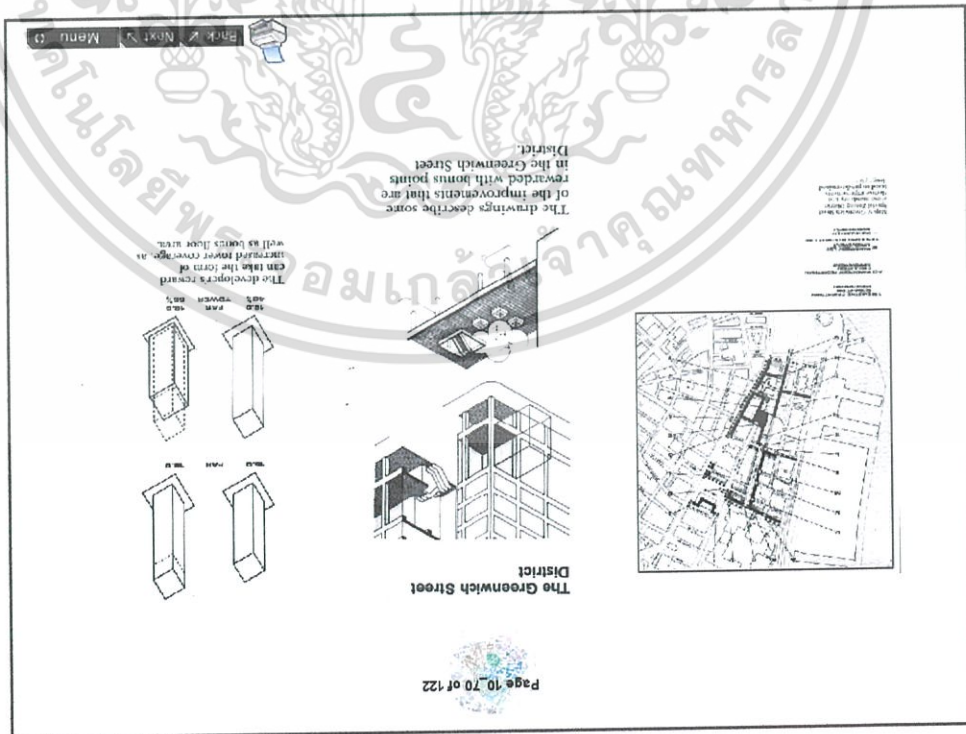
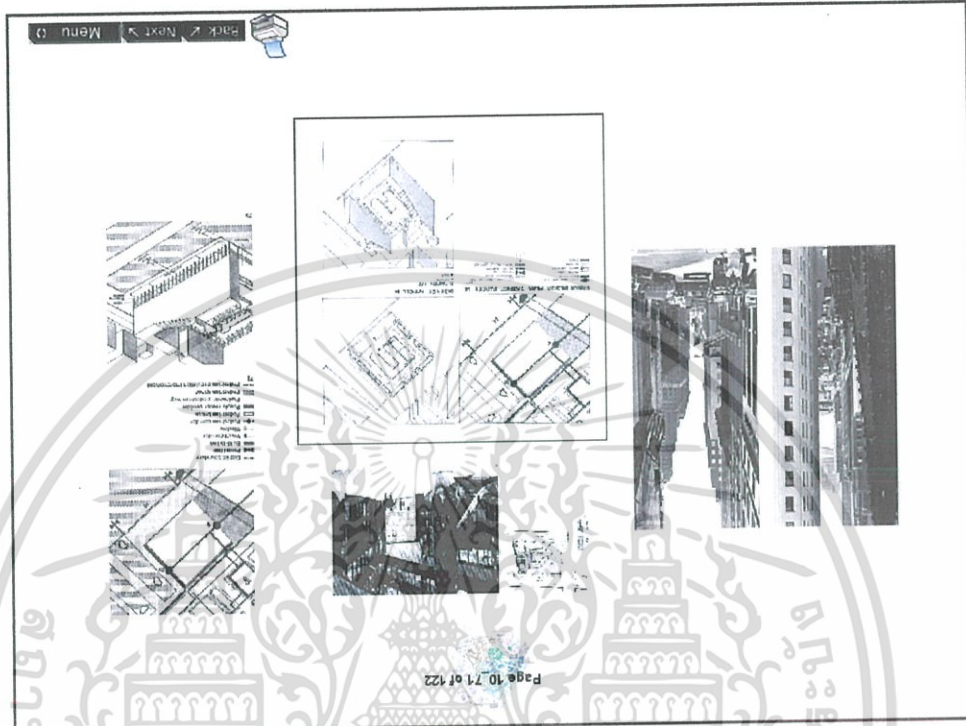
ในกรณีของเมืองเก่า เช่น เมืองเก่าของเมืองเก่า

การเดินเท้าที่ปลอดภัยและสะดวก โดยเน้นการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ต่างๆ

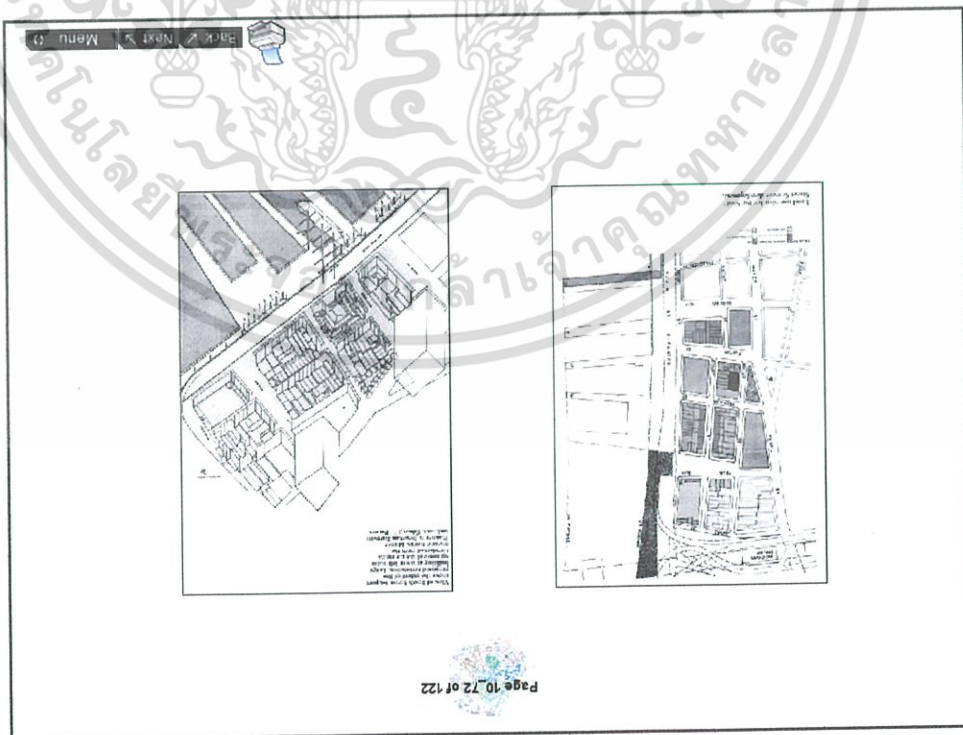
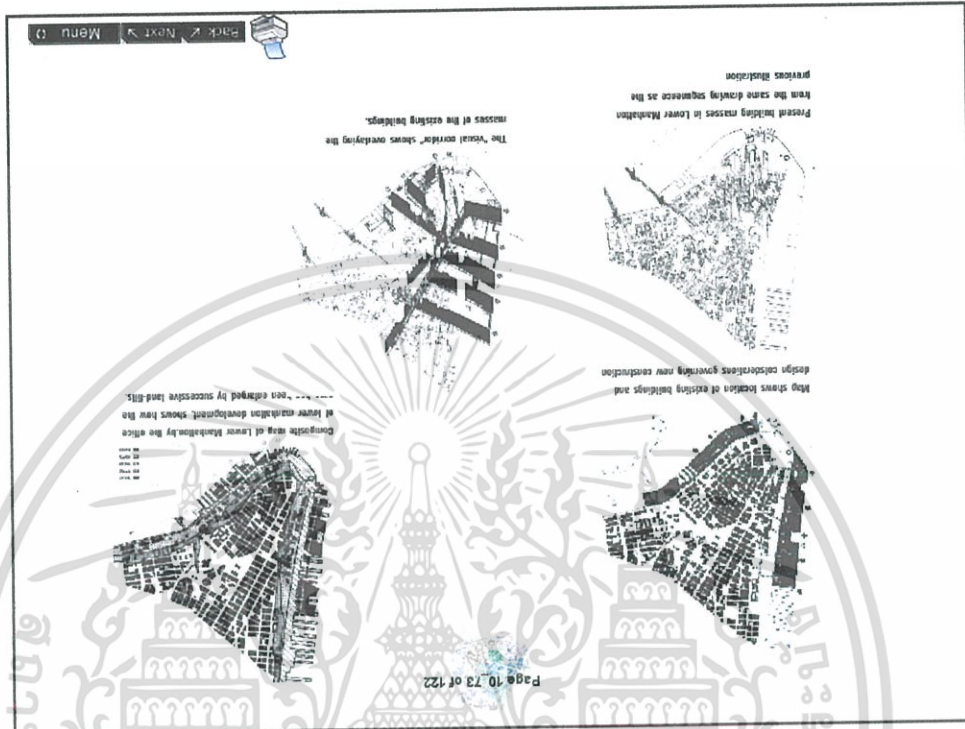
Back < Next > Menu ☰



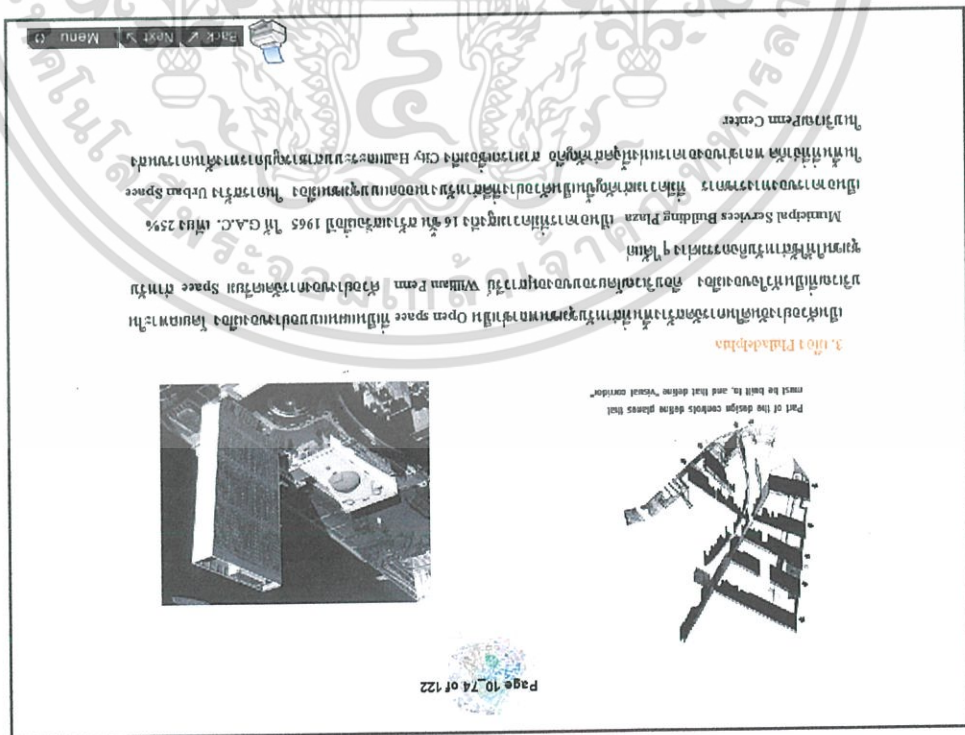
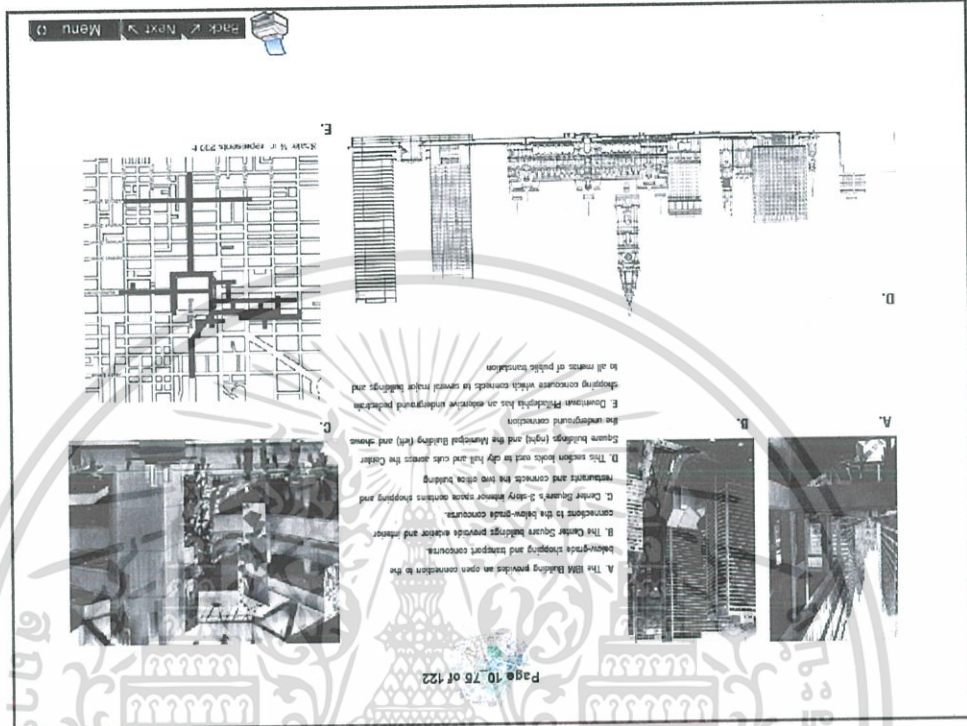
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Back Next Menu

5.4) การรวมแบบผังเมือง

5.3) การรวมแบบผังเมือง และข้อมูลของพื้นที่เมืองไปเชื่อมโยงกับระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงพื้นที่ของพื้นที่เมือง

5.2) การรวมแบบผังเมือง และข้อมูลของพื้นที่เมืองไปเชื่อมโยงกับระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงพื้นที่ของพื้นที่เมือง

5.1) การรวมแบบผังเมือง และข้อมูลของพื้นที่เมืองไปเชื่อมโยงกับระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงพื้นที่ของพื้นที่เมือง

5.0) การรวมแบบผังเมือง และข้อมูลของพื้นที่เมืองไปเชื่อมโยงกับระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงพื้นที่ของพื้นที่เมือง

Page 10.89 of 122

Back Next Menu

3. ผลการดำเนินงาน

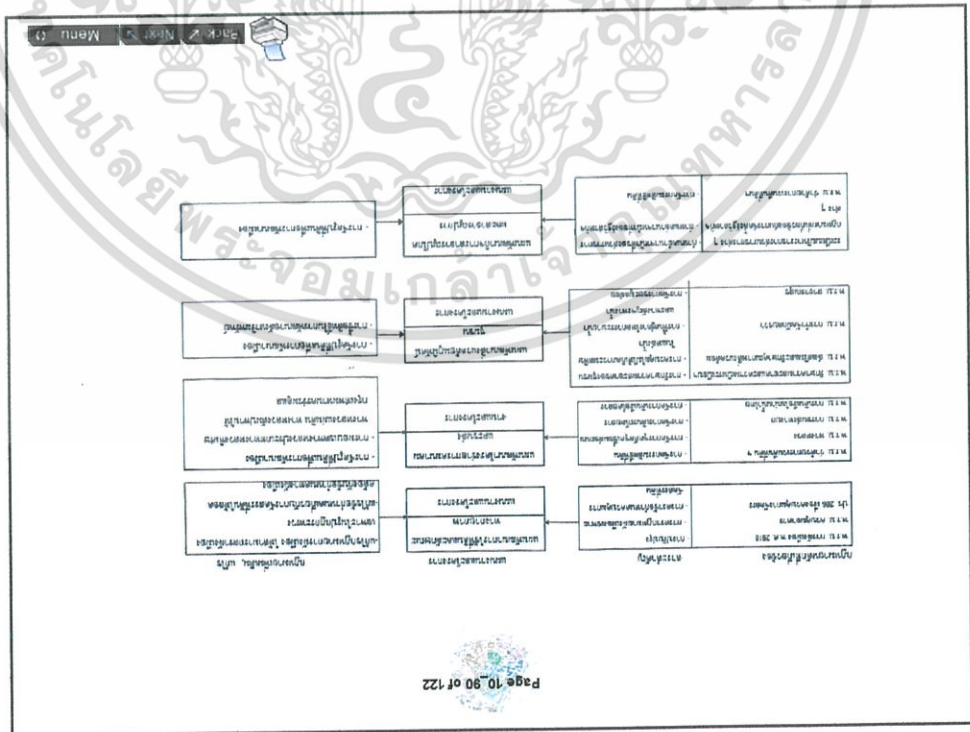
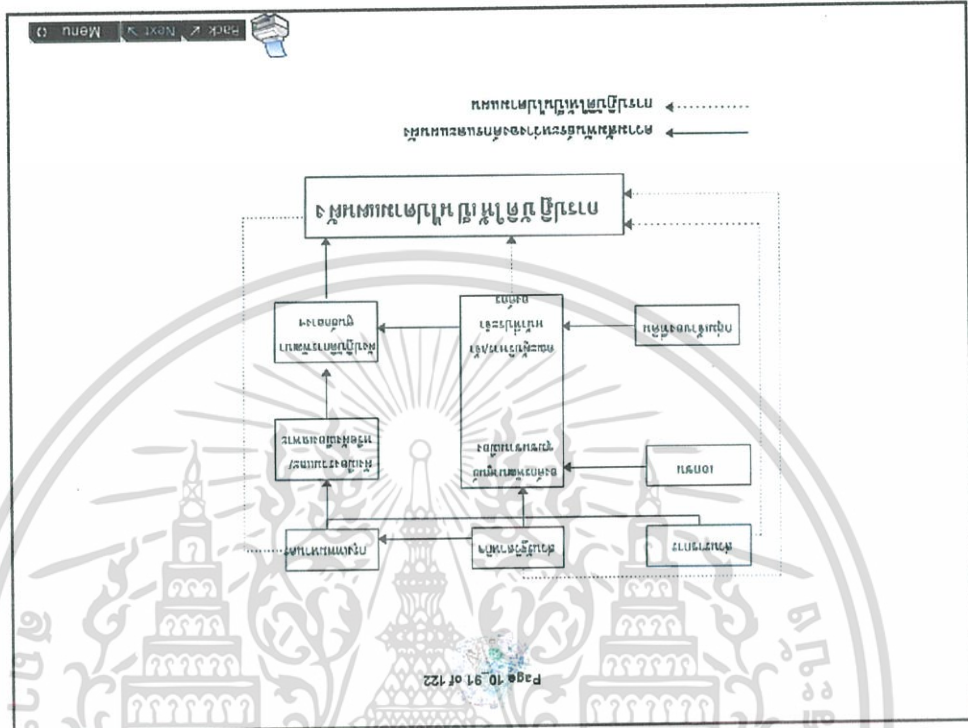
3.1) การรวมแบบผังเมือง และข้อมูลของพื้นที่เมืองไปเชื่อมโยงกับระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงพื้นที่ของพื้นที่เมือง

3.2) การรวมแบบผังเมือง และข้อมูลของพื้นที่เมืองไปเชื่อมโยงกับระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงพื้นที่ของพื้นที่เมือง

3.3) การรวมแบบผังเมือง และข้อมูลของพื้นที่เมืองไปเชื่อมโยงกับระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงพื้นที่ของพื้นที่เมือง

Page 10.88 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Back Next Menu

บทเรียนที่ 3 วัตถุประสงค์การเรียนรู้ของบทเรียนนี้เพื่อให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน โดยเน้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่และขั้นตอนการออกแบบผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน

บทเรียนที่ 2 วัตถุประสงค์การเรียนรู้ของบทเรียนนี้เพื่อให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน โดยเน้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่และขั้นตอนการออกแบบผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน

บทเรียนที่ 1 วัตถุประสงค์การเรียนรู้ของบทเรียนนี้เพื่อให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน โดยเน้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่และขั้นตอนการออกแบบผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน

Page 10_101 of 122

Back Next Menu

บทเรียนที่ 4 วัตถุประสงค์การเรียนรู้ของบทเรียนนี้เพื่อให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน โดยเน้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่และขั้นตอนการออกแบบผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน

บทเรียนที่ 3 วัตถุประสงค์การเรียนรู้ของบทเรียนนี้เพื่อให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน โดยเน้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่และขั้นตอนการออกแบบผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน

บทเรียนที่ 2 วัตถุประสงค์การเรียนรู้ของบทเรียนนี้เพื่อให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน โดยเน้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่และขั้นตอนการออกแบบผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน

บทเรียนที่ 1 วัตถุประสงค์การเรียนรู้ของบทเรียนนี้เพื่อให้ผู้เรียนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการในการจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน โดยเน้นที่ขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่และขั้นตอนการออกแบบผังเมืองรวมและผังเมืองชุมชน

Page 10_100 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Back > Next > Menu <

หน้า 10 จาก 122

6) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

5) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

4) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

3) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

2) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

Back > Next > Menu <

หน้า 10 จาก 122

1) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

2) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

3) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

4) ผู้ที่พัฒนาเทคโนโลยี "การนำเทคโนโลยีความรู้มาใช้ในการพัฒนาชุมชนเมือง BENEFIT" สำหรับการพัฒนาชุมชนเมือง

และ วัตถุประสงค์อื่น ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Figure 10.112 of 122

Figure 10.112 of 122

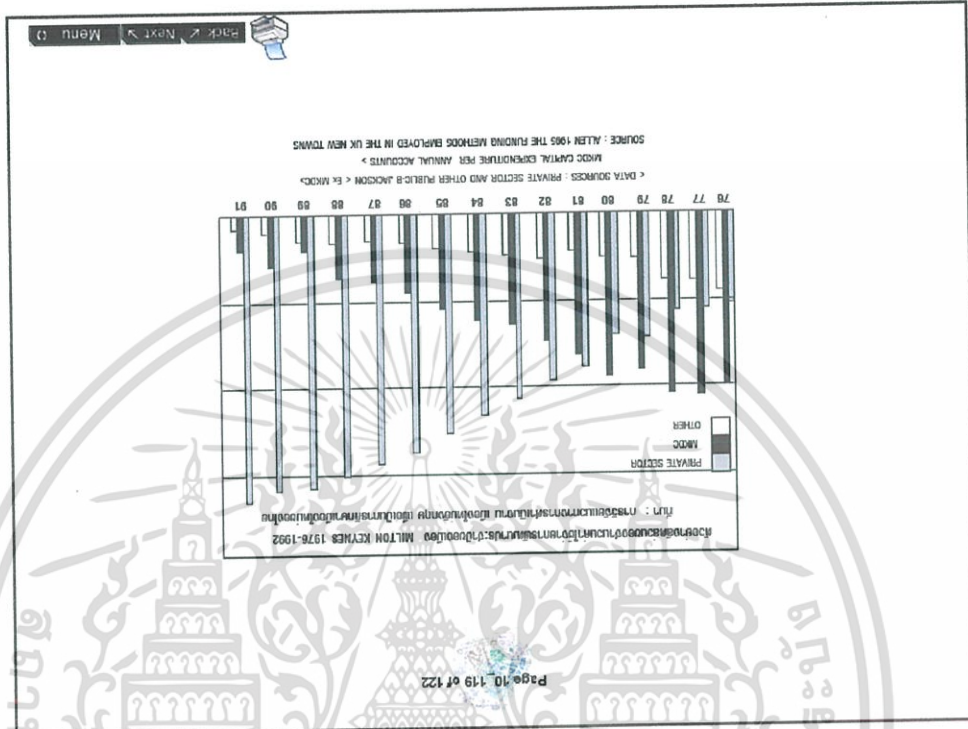
Figure 10.112 of 122

Figure 10.112 of 122

Figure 10.112 of 122

Figure 10.112 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าการฉ้อโกงใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



5) มาตรการอื่น ๆ

มาตรการอื่น ๆ จะเป็นการส่งเสริมมาตรการที่ต่างออกไป เช่น การสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (ZONING INCENTIVE) เช่น การลดภาษีที่ดิน (LAND TAX INCENTIVE) หรือการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (PERSONAL INCOME TAX INCENTIVE) เป็นต้น

มาตรการอื่น ๆ จะเป็นการส่งเสริมมาตรการที่ต่างออกไป เช่น การสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (ZONING INCENTIVE) เช่น การลดภาษีที่ดิน (LAND TAX INCENTIVE) หรือการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (PERSONAL INCOME TAX INCENTIVE) เป็นต้น

มาตรการอื่น ๆ จะเป็นการส่งเสริมมาตรการที่ต่างออกไป เช่น การสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (ZONING INCENTIVE) เช่น การลดภาษีที่ดิน (LAND TAX INCENTIVE) หรือการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (PERSONAL INCOME TAX INCENTIVE) เป็นต้น

มาตรการอื่น ๆ จะเป็นการส่งเสริมมาตรการที่ต่างออกไป เช่น การสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (ZONING INCENTIVE) เช่น การลดภาษีที่ดิน (LAND TAX INCENTIVE) หรือการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (PERSONAL INCOME TAX INCENTIVE) เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



สำนักพิมพ์ของงานออกแบบเมือง, การออกแบบชุมชนเมือง
คู่มือฉบับที่ 3, ฉบับที่ 2542 (ครั้งที่ 3)
BARNETT, JONATHAN, AN INTRODUCTION TO URBAN
DESIGN, NEW YORK: HARPER & ROW PUBLISHER,
1982.
CARSWRIGHT, RICHARD M, THE DESIGN OF URBAN
SPACE, LONDON: THE ARCHITECTURE PRESS LTD,
1960.
GOODMAN, WILLIAM L. AND FREUND, ERIC C. COMPS.
PRINCIPLE AND PRACTICE OF URBAN PLANNING,
4 th. ed. WASHINGTON D.C.: INTERNATIONAL CITY
MANAGERS ASSOCIATION, 1960.
HALPERN, KENNETH, DOWNTOWN SUBURBAN DESIGN
IN NINE AMERICAN CITIES, NEW YORK: WATSON
CUPPILL PUBLICATION, 1978.
SHIVANI, HANMO, THE URBAN DESIGN PROCESS,
NEW YORK: VAN OSTRAND REINHOLD COMPANY,
1985.

บรรณานุกรม
Bibliography

Page 10, 122 of 122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้