



บทที่ 5

แนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี

แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน

การกำหนดพื้นที่สำหรับรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ในปี พ.ศ.2544 จะต้องทำการคัดเลือกพื้นที่ โดยจะต้องพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ก. หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือก

1. ศักยภาพพื้นที่

การคัดเลือกพื้นที่ไว้เพื่อรองรับกิจกรรมประเภทใดประเภทหนึ่ง พื้นที่นั้นควรจะเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสำหรับกิจกรรมประเภทนั้น โดยจะคัดเลือกพื้นที่จากผลการวิเคราะห์ Delphi Technics และอิทธิพลการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำให้เห็นศักยภาพรวมของพื้นที่

2. แนวความคิดเกี่ยวกับการแข่งขันระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง

แนวความคิดนี้จะช่วยในการตัดสินใจในการคัดเลือกพื้นที่ในกรณีที่พื้นที่นั้นมีศักยภาพพื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ อยู่ในระดับเดียวกัน โดยจะคัดเลือกพื้นที่ไว้รองรับกิจกรรมตามลำดับของผลตอบแทนจากสูงไปหาต่ำที่ได้รับ เนื่องมาจากการใช้ที่ดินของกิจกรรมนั้นในเขตธนบุรี การแข่งขันการใช้ที่ดินระหว่างกิจกรรมหลัก 4 ประเภท ใช้เกณฑ์เรียงตามลำดับดังต่อไปนี้

ก) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง คือ ย่านพาณิชยกรรม โดยอาคารพาณิชยกรรมเหล่านี้ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ สำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า และอาคารสูงที่มีกิจกรรมหลายประเภทในอาคารเดียวกัน เป็นต้น

ข) พาณิชยกรรม คือ ย่านพาณิชยกรรมที่อาคารมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร

รวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 โดยอาคารพาณิชย์กรรมเหล่านี้ ได้แก่ ร้านค้าปลีก-ส่ง ตลาดสด ร้านค้าอื่น ๆ ในรูปตึกแถว เป็นต้น

ค) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง คือ ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นประชากร 200 คนต่อไร่ โดยมีความสูงไม่จำกัด ได้แก่ แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอร์ท แมนชั่น หอพัก คอนโดมิเนียม เป็นต้น

ง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น คือ ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นประชากร 50 คนต่อไร่ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น

3. พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวน

เป็นพื้นที่ที่จะไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนาในการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ทั้ง 4 ประเภท พื้นที่สงวนนี้ได้แก่ วัด สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวนี้ไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเดิมไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมได้

ข. การกำหนดพื้นที่สงวน

การกำหนดพื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวนไว้เพื่อกิจกรรมบางประเภท (Protection Zone) ได้ใช้แนวความคิดจากเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ Threshold Analysis โดยกำหนดพื้นที่ที่ต้องการสงวนไว้ เป็น Ultimate Threshold คือ พื้นที่ที่จะไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนาการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม และเป็นพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคในการพัฒนาด้วย ได้แก่ พื้นที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. สถานที่ราชการ	27.26	ไร่
2. วัดและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า	205.28	ไร่
3. สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	152.33	ไร่
4. สถาบันการศึกษา	149.19	ไร่
5. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	8.09	ไร่
6. ถนน ซอย ทางรถไฟ	526.90	ไร่
7. แม่น้ำ คู คลอง	292.99	ไร่

พื้นที่สงวนไว้คิดเป็นพื้นที่รวมถึง 1,362.04 ไร่ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่สงวนที่กำหนดจากการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2529 (แผนที่ 5.1)

ค. การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนา

เขตธนบุรีในปี พ.ศ.2544 จะมีพื้นที่รองรับการพัฒนาการใช้ที่ดินของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ประมาณ 4,029.21 ไร่ โดยคำนวณจากการหักพื้นที่สงวนออกจากพื้นที่เขตทั้งหมด ส่วนการกำหนดจำนวนพื้นที่สำหรับรองรับกิจกรรมหลักประเภทต่าง ๆ มีดังนี้

1. พาณิชยกรรม

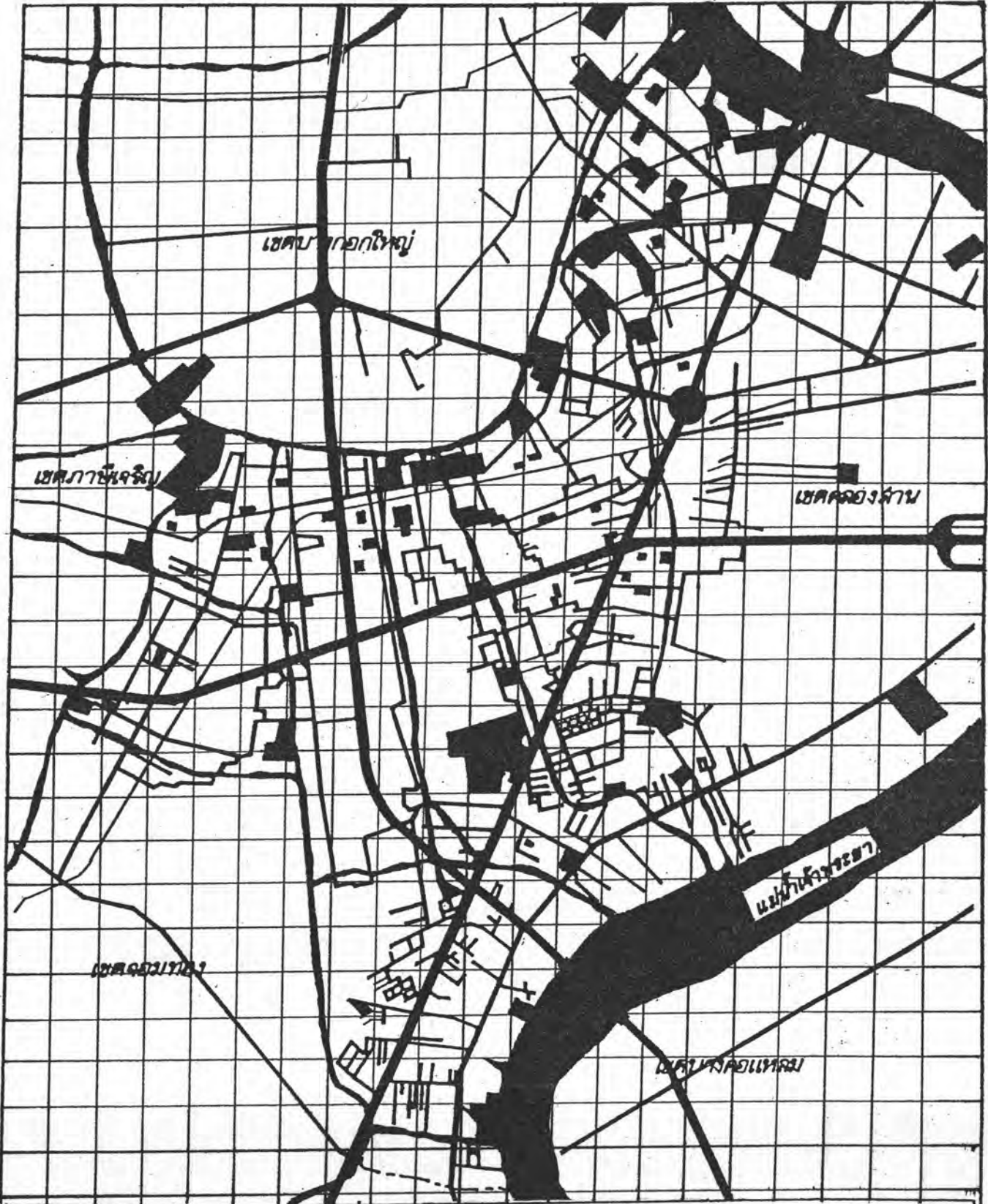
ในปีเป้าหมายต้องการพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมประเภทนี้ประมาณ 629 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2529 ถึง 352.52 ไร่

2. ที่อยู่อาศัย

ในปี พ.ศ.2544 ต้องการพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยทั้งหมด 6,179 ไร่ แต่จากการคำนวณเพื่อหาพื้นที่รองรับกิจกรรมประเภทนี้

พื้นที่เขตธนบุรี	5,391.25	ไร่
หักด้วย พื้นที่สงวน	1,362.04	ไร่
พาณิชยกรรม	629	ไร่
อุตสาหกรรม	94	ไร่
พื้นที่ถนนเพิ่ม	551.10	ไร่
พื้นที่ที่เหลือเพื่อรองรับที่อยู่อาศัย	2,755.11	ไร่

เหลือพื้นที่รองรับเพียง 2,755.11 ไร่ ซึ่งมีพื้นที่ไม่พอต่อความต้องการในปีเป้าหมาย (ที่จะรองรับการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นประชากร 50 คน/ไร่) ถึง 3,423.89 ไร่ แต่เนื่องจากแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในอนาคตมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงในรูปแบบแฟลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ซึ่งมีความหนาแน่นของประชากรต่อที่ดินถึง 200 คน/ไร่ขึ้นไป ในบางบริเวณโดยเฉพาะบริเวณที่มีศักยภาพสูง จึงได้กำหนดให้พื้นที่ที่สามารถรองรับประชากรได้ถึง 200 คน/ไร่ ซึ่งมีความหนาแน่นประชากรต่อไร่สูงกว่าที่อยู่อาศัยในเขตธนบุรีทั่วไปถึง 4 เท่า โดยกำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงซึ่งมีพื้นที่ 855.97 ไร่ โดยให้การใช้ที่ดินประเภทนี้ อยู่บริเวณเดียวกับพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นบางบริเวณ



	<p>แผนที่ : พื้นที่สงวน (Ultimate Threshold)</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 5.1</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <p>■ พื้นที่สงวนจำนวน 55 เขตตาราง รวมพื้นที่ 1,375 ไร่</p>

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการและจำนวนประชากรที่จะรองรับ
ในปี พ.ศ. 2544

(หน่วยต่อไร่)

การใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2544	พื้นที่รองรับ 50 คน/ไร่	พื้นที่เกินขีด ความสามารถ ในการรองรับ	จำนวนพื้นที่ที่ ต้องการในปี พ.ศ. 2544	ความ หนาแน่น คน/ไร่	รองรับ ประชากร ปี พ.ศ. 2544
ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	6,179	2,755.11	3,423.89	2,755.11	50	137,755
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง				855.97	200	171,195

ง. รูปแบบการใช้ที่ดินเขตธนบุรี 2544

ได้เลือกแนวความคิดในรูปแบบ Corridor Concept เนื่องจากมีความเหมาะสมกับการใช้ที่ดินของเขตธนบุรี ซึ่งมีลักษณะผสมผสานระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน และเหมาะสมกับระบบคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งยึดโครงข่ายถนนเป็นหลัก ฉะนั้นการใช้ที่ดินจะหนาแน่นบริเวณตามแนวถนนสายหลัก และลดหลั่นกันไปตามแนวถนนสายรอง ถนนซอย ซึ่งจะส่งผลให้การใช้ที่ดินทุกประเภทกระจายตัวไปทั่วพื้นที่เขต จึงลดการกระจุกตัวของกิจกรรมต่าง ๆ จึงสามารถสรุปแนวความคิดแบบ Corridor Concept ว่ามีข้อดีข้อเสีย ดีกว่าหรือแตกต่างจากแนวความคิดรูปแบบอื่น ดังนี้

ข้อดี

1. ทำให้เกิดความสมดุลระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตธนบุรี ได้แก่ การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งดีกว่ารูปแบบ Center Concept เพราะจะทำให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างความหนาแน่นและประเภทการใช้ที่ดิน

2. ทำให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินที่มีผลตอบแทนคุ้มค่า เป็นไปตามระบบราคาประเมินที่ดินกลางของทางราชการ โดยได้เปรียบกว่ารูปแบบ Dispersion Concept เพราะการใช้ที่ดินจะไม่คุ้มค่า ขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากไม่สอดคล้องกับศักยภาพพื้นที่

3. เหมาะสมกับระบบคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากระบบดังกล่าวจะยึดโครงข่ายถนนเป็นหลัก ซึ่งรูปแบบนี้ได้กำหนดการใช้ที่ดินหนาแน่นในบริเวณตามแนวถนนสายหลัก และลดหลั่นกันไปตามถนนสายรอง ถนนซอย ซึ่งรูปแบบนี้มีข้อดีคล้ายกับ Dispersion Concept

4. บรรเทาปัญหาการจราจร เนื่องจากกำหนดการใช้ที่ดินทุกประเภทให้มีการกระจายตัวไปทั่วบริเวณของพื้นที่เขตธนบุรี เพื่อลดการกระจุกตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้การเดินทางต่าง ๆ มีการกระจายตัวตามไปด้วย ซึ่งดีกว่า Center Concept เพราะเกิดการกระจุกตัวของกิจกรรมและแหล่งงานมาก การเดินทางก็จะมุ่งสู่จุดเดียวจึงไม่บรรเทาปัญหาการจราจรที่มีอยู่เดิม

5. ทำให้สภาวะแวดล้อมดี เพราะมีการผสมผสานระหว่างการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มข้นสูงกับการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มข้นปานกลาง โดยการกำหนดการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ตามริมถนนสายหลักนั้นเป็นเสมือนแนวกันเสียง (Buffer) ให้กับที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ถัดเข้ามาในพื้นที่ด้านใน โดยรูปแบบนี้มีส่วนคล้ายกับ Dispersion Concept แต่แตกต่างจาก Center Concept เพราะไม่ส่งเสริมการพัฒนาสภาพแวดล้อม เนื่องจากมีการกระจุกตัวมากของอาคารสูง ทำให้การถ่ายเทอากาศไม่สะดวก

ข้อเสีย

การกำหนดให้มีการใช้ที่ดินหลายประเภทในบริเวณใกล้เคียงกัน อาจก่อให้เกิดการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้ จึงจำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมอาคารที่มีประสิทธิภาพ มิฉะนั้นอาจจะก่อให้เกิดปัญหาได้

รูปแบบ Corridor Concept จึงเป็นแนวความคิดในการวางแนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี ปี 2544 โดยกำหนดให้การใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มสูงจะอยู่บริเวณรอบศูนย์กลางย่านวงเวียนใหญ่ในระยะรัศมี 300 เมตร จากศูนย์กลางอนุสาวรีย์พระเจ้า

ตากสิน และให้มีการกระจายตัวไปตามแนวถนนสายหลักในระยะ 100 เมตร โดยให้บริเวณรอบศูนย์กลางวงเวียนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมแบบอาคารสูง และตามแนวถนนสายหลักจะเป็นการใช้ที่ดินผสมผสานระหว่างพาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยใช้แนวความคิดเกี่ยวกับการแข่งขันระหว่างกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เข้าช่วยในการตัดสินใจพิจารณาคัดสภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมนั้น โดยตามแนวถนนสายหลักเหล่านี้ คือ ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระเจ้าตากสิน ถนนเจริญนคร ถนนกรุงธนบุรี ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทพิทักษ์และแนวถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม รวมทั้งบริเวณแนวริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ได้อีกด้วย ส่วนการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ได้กำหนดไว้ตามย่านการค้า ได้แก่ ย่านการค้าตลาดพลู ย่านตลาดวัดกลาง ย่านสี่แยกบ้านแขก และตามแนวถนนสายรอง เช่นถนนเทอดไท ถนนวสุภาภาศ ถนนอิสรภาพ ตลอดจนบริเวณถนนซอยที่สำคัญ เช่น ซอยบางสะแก ส่วนพื้นที่อื่น ๆ นอกจากนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น (แผนที่ 5.2)

จ. แนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี

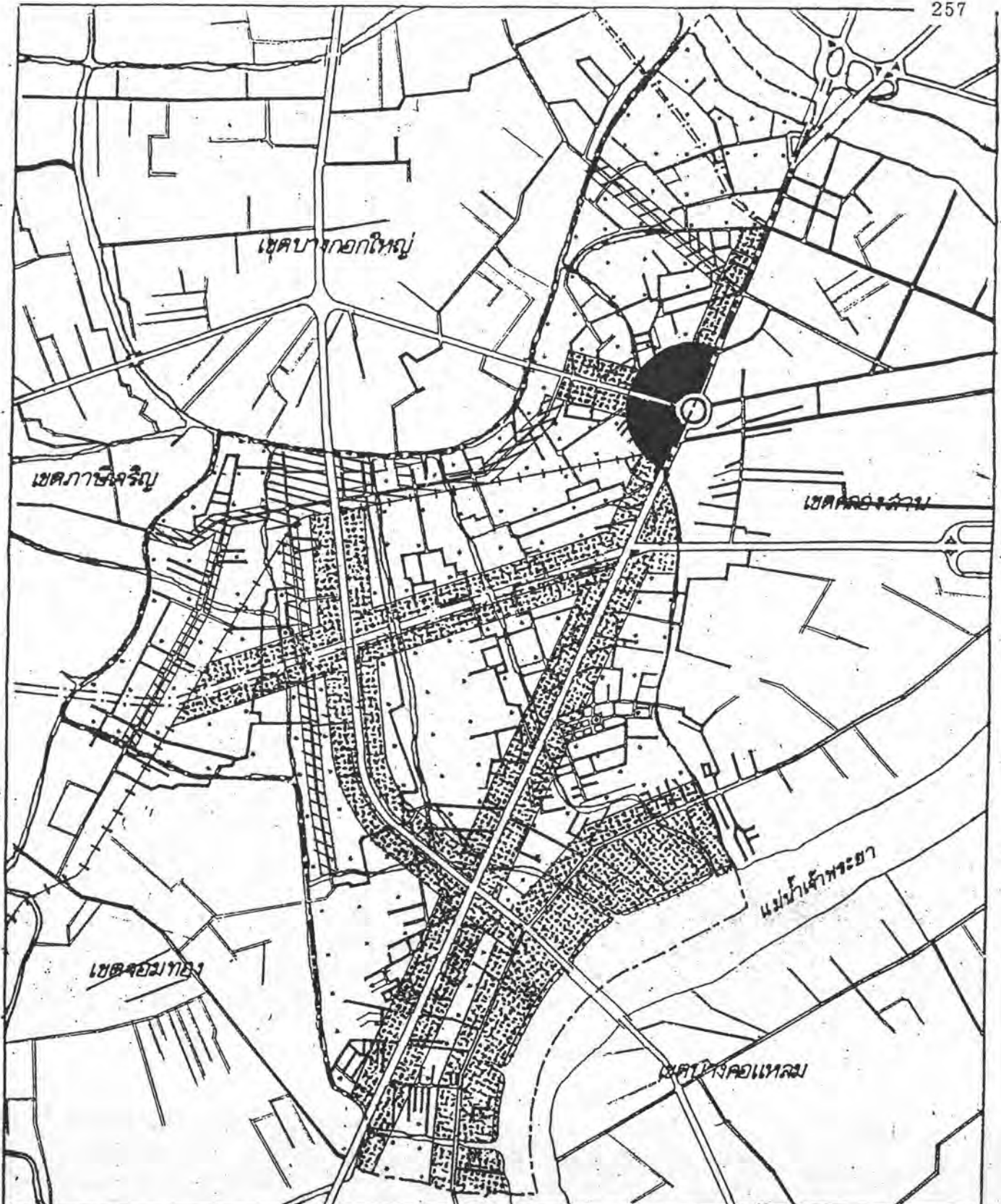
ในการวางแนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี ได้นำจำนวนพื้นที่ที่ต้องการในปี พ.ศ. 2544 และลักษณะขอบเขตของพื้นที่ มาประกอบการพิจารณาโดยได้แบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น 9 ประเภท ดังนี้ (แผนที่ 5.3)





1. พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง

กำหนดให้อยู่ในบริเวณรอบแนวศูนย์กลางย่านวงเวียนใหญ่ ภายในระยะรัศมี 300 เมตร จากศูนย์กลางอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสิน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักที่ทันสมัยของฝั่งธนบุรี และเพื่อให้การจราจรมีความคล่องตัวและสามารถติดต่อกับย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมืองได้สะดวก

2. พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

กำหนดให้เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Use) ระหว่างพาณิชยกรรมแบบอาคารสูง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยกำหนดให้อยู่บริเวณในระยะ 100 เมตร ตามแนวถนนสายหลักทั้ง 2 ข้างถนน ได้แก่ ถนนอินทพิทักษ์ ถนนประชาธิปไตย (ถึงวัดพิชัยญาติ) ถนนพระเจ้าตากสิน ถนนกรุงธนบุรี ถนนรัชดาภิเษก ถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม และย่านดาวคนอง ตลอดจนแนวริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบนเจริญนคร ซึ่งเป็นบริเวณ



<p>0 100 200 300 500 เมตร</p>	<p>แสดง : รูปแบบการใช้ที่ดินแบบ Corridor Concept</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p></p> <p>แผนที่ 5.2</p>	<p>สัญลักษณ์ ■ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง</p> <p> พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง และอยู่อาศัยหนาแน่นสูง</p> <p> พาณิชยกรรม</p> <p> อู่อาศัยหนาแน่น</p>

ที่มีทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมอันสวยงาม โดยใช้ระยะจากแนวแม่น้ำเจ้าพระยาถัดเข้าไปจนถึงถนนเจริญนครโดยถัดออกไปอีกประมาณ 100 เมตร เหตุที่กำหนดเช่นนี้ เพราะเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก สามารถติดต่อกับย่านธุรกิจใจกลางเมืองได้หลายเส้นทาง

3. พาณิชย์กรรม

กำหนดไว้บริเวณย่านตลาดพลูระหว่างถนนรัชดาภิเษกจนถึงคลองบางสะแก ย่านตลาดวัดจันทาราม (วัดกลาง) และตามแนวถนนสายรอง ถนนซอยบางซอย ในระยะ 40 เมตร ทั้ง 2 ข้างถนน ได้แก่ ถนนอิสราภาพ ถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ และซอยบางสะแก ระหว่างแนวทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย จนถึงแนวคลองบางน้ำชัน เหตุที่กำหนดเช่นนี้ เพื่อให้มีพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรมเพื่อให้บริการแก่ชุมชนและแหล่งงานในบริเวณนั้น นอกจากนี้ยังเพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร เพราะการใช้ที่ดินประเภทนี้เป็นกิจกรรมที่มีการเข้าถึงเป็นจำนวนมากและส่วนใหญ่เป็นตึกแถวที่ไม่มีที่จอดรถเป็นของตนเอง ทำให้ต้องใช้ผิวจราจรสาธารณะซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการจราจรมาก โดยเฉพาะในช่วงชั่วโมงเร่งรีบ (Rush Hour)

4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น

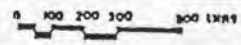
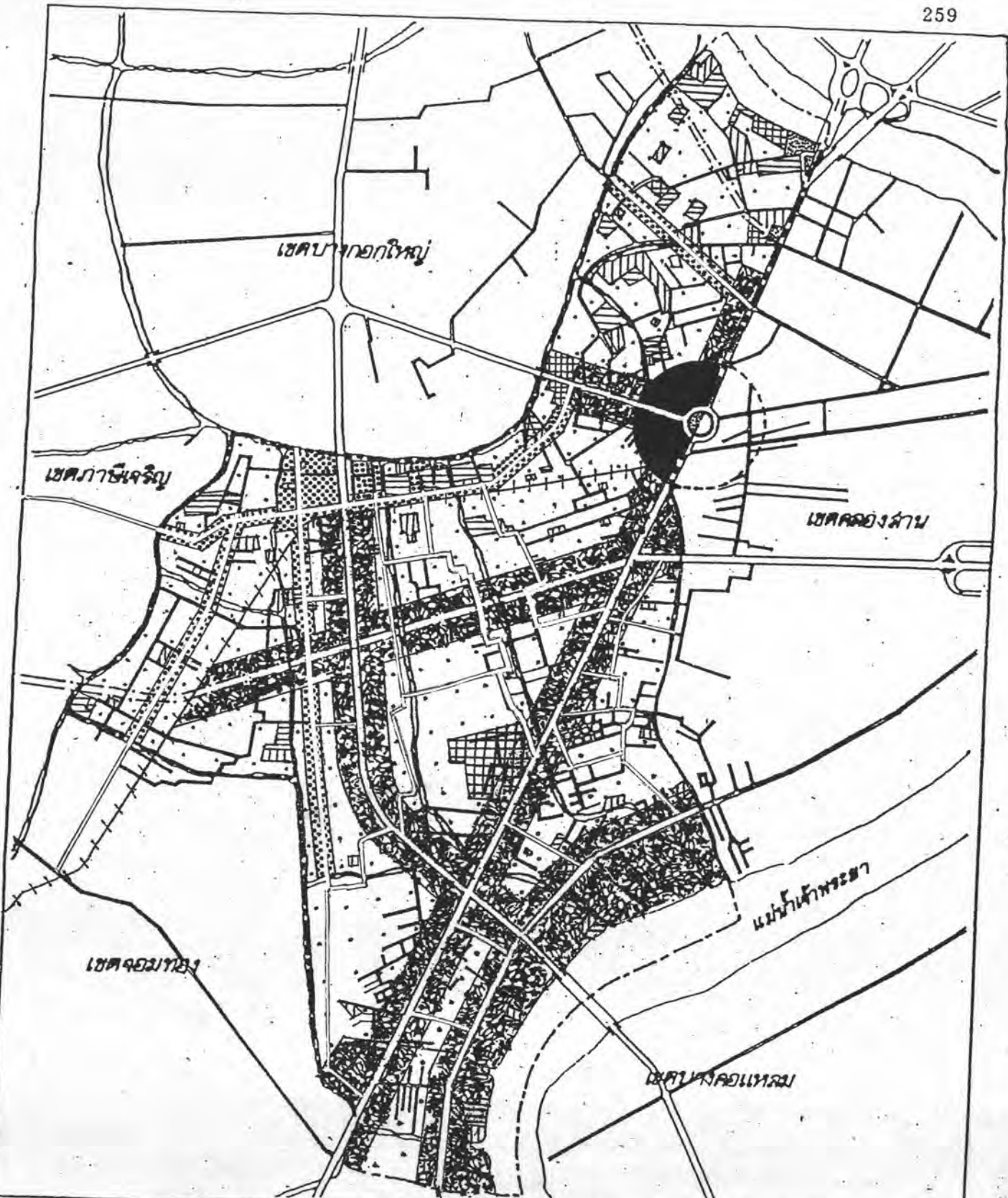
ส่วนใหญ่อยู่บริเวณถนนประชาธิปไตยปัดเข้าไปตอนในของแขวงหิรัญรูจี บริเวณแขวงบางยี่เรือในถนนอินทรีพิทักษ์และถนนพระเจ้าตากสินถัดเข้าไปตอนใน ถนนรัชดาภิเษกและถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม ถัดเข้าไปตอนในทั้งฝั่งซ้ายและฝั่งขวาในแขวงบุคคลและแขวงตลาดพลู และบริเวณที่ไม่ได้กำหนดไว้สำหรับการใช้ที่ดินประเภทหลัก 3 ประเภทแรก ได้แก่ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือที่มีการกำหนดควบคุมอาคารสูงในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ และบริเวณที่มีการเดินทางสะดวกน้อยกว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

5. อุตสาหกรรม

กำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กและอุตสาหกรรมบริการที่ไม่ก่อปัญหามลภาวะมีความต้องการใช้พื้นที่ 94 ไร่ โดยตามแนวทางการใช้ที่ดินนี้จะกำหนดไว้ร่วมกับพาณิชย์กรรม

6. สถาบันราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

ยังคงเป็นไปตามเดิมตามที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่สงวนตามการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2529 เนื่องจากมีพื้นที่เกินความต้องการอยู่แล้ว และบริเวณดังกล่าวมีศักยภาพพื้นที่ในการพัฒนาต่ำไม่เหมาะกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย



แผนที่ : แนวทางการใช้ที่ดิน เขตธนบุรี 2544

การศึกษา
เพื่อเสนอแนะทาง
การพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 5.3

สัญลักษณ์

- พหุชยกรรมแบบอาคารสูง
- สถาบันราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
- พหุชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
- ศาสนสถาน
- พหุชยกรรม
- สถาบันการศึกษา
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่น
- สถานพักผ่อนหย่อนใจ

7. ศาสนสถาน

ยังคงเป็นไปตามเดิมตามที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สงวน

8. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นถึง 764 ไร่ ซึ่งเป็นไปได้ยากที่จะกำหนดให้ครบได้ เนื่องจากเขตธนบุรีมีพื้นที่จำกัด จึงจะกำหนดเท่าที่เป็นไปได้คือได้แก่ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยกำหนดให้วันระยะรันของอาคารเพื่อจัดทำสวนหย่อมสวนประดับ แต่ประชาชนคงจะเข้าไปใช้ไม่ได้ บริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ โดยเฉพาะบริเวณวัดและที่ว่างที่เป็นที่สาธารณะ บริเวณสถาบันการศึกษาและสถานที่ราชการที่อาจจะนำมาจัดเป็นสวนสาธารณะ และให้ประชาชนเข้าใช้บริการได้ นอกจากนั้นกำหนดตามแนวระยะรันของอาคารตามแนวถนนสายหลักต่าง ๆ เพื่อปลูกต้นไม้ และจัดสวนหย่อมประดับอาคาร บริเวณที่ว่างริมทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย และบริเวณเกาะกลางถนนรัชดาภิเษก ถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม สามารถจัดเป็นสวนไม้ประดับ ตลอดถนนยกระดับทางรถไฟ ถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษมบริเวณสะพานยกระดับข้ามถนนรัชดาภิเษก นำมาจัดเป็นสวนหย่อม

9. สถาบันการศึกษา

จากการคาดประมาณ ปรากฏว่าต้องการเพิ่มอีก 1,782 ไร่ แต่เนื่องจากในอนาคต ประชาชนในเขตชั้นในมีแนวโน้มในการเพิ่มขึ้นไม่สูงนัก จำนวนสถาบันการศึกษาที่มีอยู่ก็เพียงพออยู่แล้ว จึงไม่กำหนดเพิ่มขึ้นจากเดิมแต่จะให้กระจายสถาบันการศึกษาเพิ่มขึ้นในเขตต่าง ๆ ที่อยู่ถัดออกไปรอบนอก

ฉ. มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร

มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารจะเป็นวิถีทางในการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2544

1. มาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้กำหนดให้การบังคับใช้ผังเมืองรวมต้องออกเป็นกฎกระทรวง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามข้อกำหนด ซึ่งปัจจุบันผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครยังอยู่ในระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศบังคับใช้ แต่เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองระดับมหานคร มีพื้นที่ถึง 1,568 ตารางกิโลเมตร การบังคับใช้ตามผังเมือง

รวมเพียงฉบับเดียวทั้งกรุงเทพมหานคร โดยขาดรายละเอียดและความชัดเจนในเรื่องของ ขอบเขต พื้นที่ และเนื้อหาของข้อกำหนดนั้น เป็นการยากต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ท้องถิ่นในการควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามผัง ดังนั้นเพื่อให้แนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี เกิดผลในทางปฏิบัติอย่างจริงจัง จึงควรมีการกำหนดผังเมืองรวมในระดับเขต และมีมาตรการ ควบคุมการใช้ที่ดินหรือข้อกำหนดผังเมืองรวม (สำนักผังเมือง 2530) ดังต่อไปนี้

ก) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมแบบ อาคารขนาดใหญ่ ซึ่งได้แก่ อาคารที่มีความสูงเกินกว่า 4 ชั้นขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 1,000 ตาราง เมตรขึ้นไป เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม และอาคารที่มีกิจกรรมหลายประเภทใน อาคารเดียวกันเป็นส่วนที่ใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ ในที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกประเภท
- 2) คลังสินค้า
- 3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- 4) คลังวัตถุระเบิด สารมีพิษ
- 5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ลัตัวป่า

งู หรือจระเข้ เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- 6) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- 7) สุสานหรือฌาปนสถาน ยกเว้นปรับปรุงของเดิม
- 8) สถานที่ทิ้งขยะมูลฝอย หรือสิ่งปฏิกูล
- 9) ซ้ำขายเศษวัสดุ
- 10) โรงฆ่าสัตว์

ข) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ให้ใช้ประโยชน์ เพื่อการพาณิชย์กรรมแบบอาคารใหญ่ หรือที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่โดยเฉพาะ เช่น คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ คอร์ท เป็นต้น

ค) พาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ โดย ให้ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย การสาธารณสุขโรคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่า

ร้อยละ 90 ของพื้นที่ประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

2) คลังสินค้า

3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

4) คลังวัตถุระเบิด สารมีพิษ

5) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า

งหรือจระเข้ เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

6) ไซโลเก็บผลผลิตผลการเกษตร

7) สุสานหรือฌาปนสถาน

8) สถานที่ทิ้งขยะมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

9) ซี้อชายเคหะวัสดุ

10) โรงฆ่าสัตว์

ง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

1) การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

3) คลังสินค้า

4) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

5) คลังวัตถุระเบิด สารมีพิษ

- 6) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า
งู หรือจระเข้ เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- 7) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- 8) สุสานหรือฌาปนสถาน ยกเว้นปรับปรุงของเดิม
- 9) สถานที่ทิ้งขยะมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- 10) ซีอขายเศษวัสดุ
- 11) โรงฆ่าสัตว์

จ) สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์
เพื่อกิจการของรัฐ กิจการที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์
เท่านั้น

ฉ) สถานพักผ่อนหย่อนใจ ที่โล่งเพื่อนันทนาการ และรักษาคุณภาพ
สิ่งแวดล้อมให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการ หรือที่เกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ช) สถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับการ
การศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ซ) ศาสนสถาน ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา
การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

2. มาตรการควบคุมอาคาร

มาตรการควบคุมอาคาร เป็นเครื่องมือในการปฏิบัติให้เป็นที่ไปตามแนวทางการ
การใช้ที่ดินเขตธนบุรี 2544 อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสมเจตนารมณ์ โดยมาตรการนี้
จะอาศัยอำนาจของ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 13 ดังนี้ "ในกรณีที่
สมควรห้ามก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใด หรือ
ประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตาม
มาตรา 8(10) ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น
แล้วแต่กรณี มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและ
ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวง
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ"

มาตรการควบคุมอาคารในเขตธนบุรี แบ่งเป็นบริเวณ ๆ ดังนี้

(แผนที่ 5.4)

บริเวณที่ 1 หมายถึง บริเวณที่กำหนดไว้ในแผนที่ควบคุมอาคารเขตธนบุรี ห้ามปลูกสร้างอาคารประเภทตึกแถว ห้องแถว และอาคารที่ไม่มีที่จอดรถ ส่วนอาคารที่สามารถปลูกสร้างได้ในบริเวณนี้ จะต้องเป็นอาคารที่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ และไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของที่ว่างให้จัดเป็นพื้นที่สีเขียวสำหรับปลูกต้นไม้
- 2) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นรวมกันต่อพื้นที่ดินจะต้องไม่เกิน 10
- 3) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ให้มีระยระบันโดยรอบอาคาร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- 4) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร หรืออาคารที่มีความสูงต่างระดับกัน และอยู่ติดเป็นหลังเดียวกันกับอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร ให้มีระยระบันโดยรอบอาคาร ตามสูตร

$$r = 2 + s/6$$

r = ระยระบันโดยรอบอาคารจากแนวเขตที่ดินทุกด้านเป็นเมตร

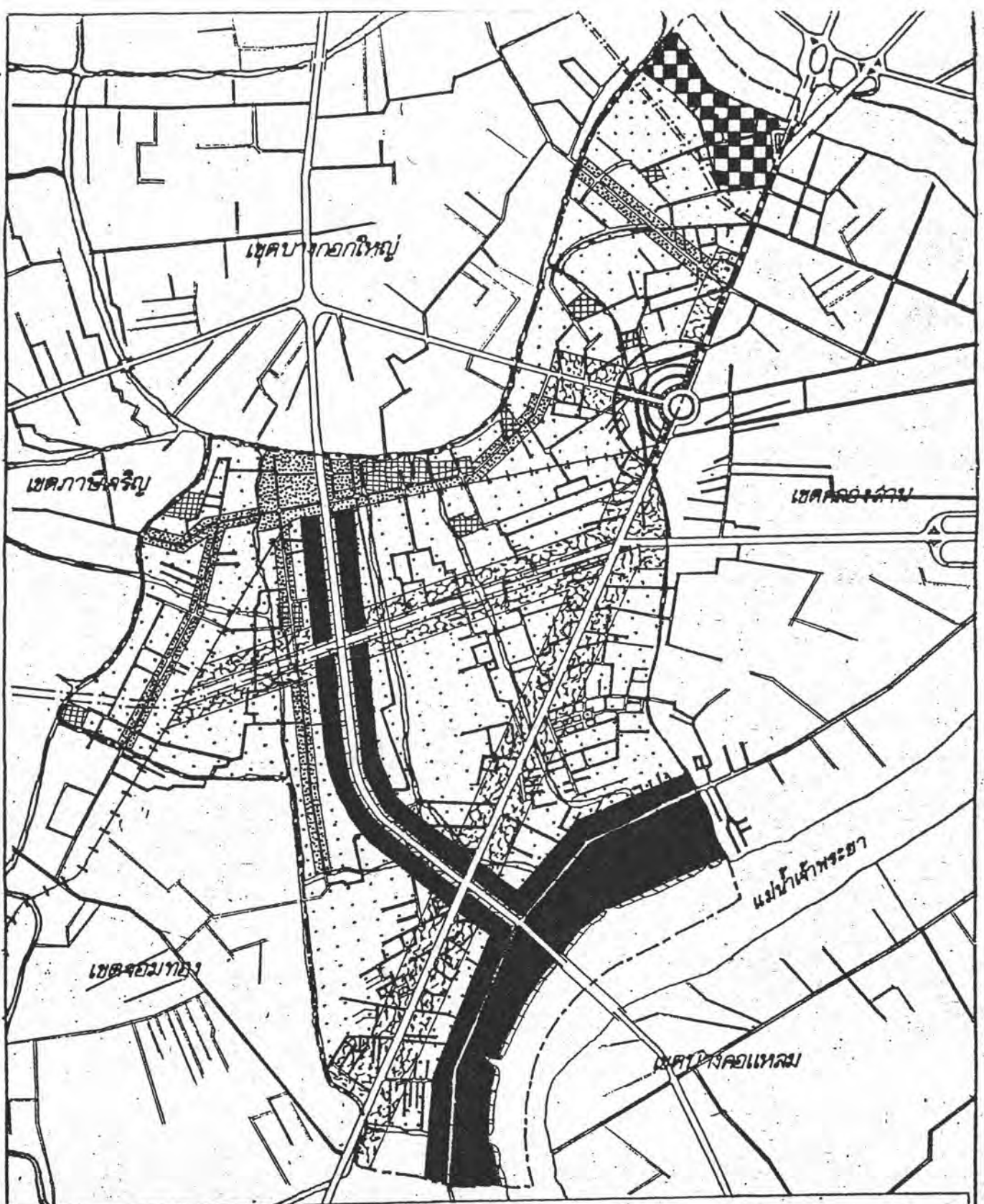
$$2 = 2.00 \text{ เมตร}$$

s = ความสูงของอาคารเป็นเมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าถึงจุดสูงสุดของอาคาร

ในกรณีที่อาคารปลูกสร้างหลังเดียว หรือหลายหลังในบริเวณเดียวกัน แต่มีความสูงของอาคารต่างระดับกัน ให้คำนวณระยระบันโดยรอบอาคารแต่ละด้านตามความสูงของอาคารแต่ละส่วนตามสูตรข้างต้น

เหตุผล เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคาร บรรเทาปัญหาการจราจร การถ่ายเทอากาศ การรักษาสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพของภูมิทัศน์ชุมชน

บริเวณที่ 2 ให้มีการควบคุมอาคารเช่นเดียวกับบริเวณที่ 1 แต่ไม่ห้ามปลูกสร้างอาคารประเภทตึกแถวและอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เช่นเดียวกัน และให้อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน จะต้องไม่เกิน 6



0 100 200 300 500 เมตร

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 5.4

แสดง : บริเวณควบคุมอาคารในเขตธนบุรี

สัญลักษณ์ ■ บริเวณที่ ๑

■ บริเวณที่ ๒

◎ บริเวณที่ ๓

■ บริเวณที่ ๔

■ บริเวณที่ ๕

■ บริเวณที่ ๖

■ บริเวณที่ ๗

■ บริเวณที่ ๘

■ บริเวณที่ ๙

■ บริเวณที่ ๑๐

บริเวณที่ 3 ห้ามปลูกสร้างอาคารดังต่อไปนี้ ในบริเวณโดยรอบอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสินดังนี้ คือ อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร ภายในรัศมี 150 เมตร อาคารที่มีความสูงเกิน 32 เมตร ภายในรัศมี 200 เมตร จากศูนย์กลางอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสิน และให้อาคารทุกประเภทในบริเวณนี้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 90 ของแปลงที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6

เหตุผล เพื่อป้องกันการบดบังความสง่างามของอนุสาวรีย์ฯ และสภาพแวดล้อมบริเวณอนุสาวรีย์ฯ อันเนื่องมาจากอาคารสูง (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2522)

บริเวณที่ 4 ห้ามปลูกสร้างหรือตัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารที่เป็นตึกเดี่ยว ตึกแถวที่ปลูกสร้างติดต่อกันไม่เกิน 10 คูหาหรือ 40 เมตร ระยะเว้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร และให้อาคารทุกประเภทในบริเวณนี้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 80 ของแปลงที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น หรือ 20 เมตร และระยะร่นทุกด้านไม่น้อยกว่า 2 เมตร ในกรณีของอาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร ในกรณีอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร

บริเวณที่ 5 ให้มีการควบคุมเช่นเดียวกับบริเวณที่ 4 แต่ให้อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 2 ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น หรือ 16 เมตร และระยะร่นทุกด้านไม่น้อยกว่า 2 เมตร

บริเวณที่ 6 หมายความว่า บริเวณในระยะจากแนวริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือจรดแนวซอยวัดกัลยาณ์ตัดกับถนนเทศบาลสาย 1 และถนนเทศบาลสาย 2 จนถึงแนวถนนประชาธิปไตยข้างสะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ ซึ่งบริเวณนี้มีศาสนสถานและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า ได้แก่ วัดกัลยาณ์ วัดประยูรวงศ์ โบสถ์ข้างตาคูสุ่ม มัสยิดกุฎีขาว(บางหลวง) ซึ่งได้กำหนดให้เป็นแนวควบคุมความสูงพื้นที่ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ และภายในบริเวณที่ 6 นี้ ห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตรขึ้นไป โรงแรม สถานบริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงหรือก๊าซ สถานบริการ โรงงาน คลังสินค้า คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง คลังวัตถุระเบิด สารพิษ ที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า กูหรือจระเข้เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ และให้อาคารทุกประเภทในบริเวณนี้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 70 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 2

เหตุผล การควบคุมอาคารบริเวณนี้ เพื่อเป็นการควบคุมความสูงและอาคาร
บางประเภทภายในบริเวณรอบกรุงรัตนโกสินทร์ เพื่อป้องกันการบดบังความงามภายในบริเวณ
รอบกรุงรัตนโกสินทร์ ความเป็นระเบียบเรียบร้อย รักษาสภาพแวดล้อมที่ดี รักษาศิลปะ
สถาปัตยกรรม ตลอดจนทัศนียภาพของภูมิทัศน์ชุมชน บริเวณวัด ศาสนสถาน และโบราณสถาน

บริเวณที่ 7 หมายความถึง บริเวณในระยะ 50 เมตร โดยรอบศาสนสถาน
ที่มีคุณค่า ได้แก่ วัดเวฬุราชินี วัดอินทาราม วัดจันทาราม วัดราชคฤห์ วัดโพธิ์นิมิตร์ วัด
บางสะแก วัดหิรัญรูจี วัดใหญ่ศรีสุพรรณ วัดขุนจันทร์ วัดใหม่ยายนุ้ย และวัดบุปผาราม
ภายในบริเวณ 7 นี้ ให้มีการควบคุมเช่นเดียวกับบริเวณที่ 6

บริเวณที่ 8 หมายความถึง บริเวณในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสอง
ส่อกฟากของถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ทางแยกมไหสวรรค์ไปทางทิศเหนือจนถึงแนวทางรถไฟ
วงเวียนใหญ่-มหาชัย เขตถนนทั้งสองฟากของถนนมไหสวรรค์ตั้งแต่ทางแยกมไหสวรรค์จนถึง
ทางแยกเจริญนคร และเขตถนนทั้งสองฟากของถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม ตั้งแต่ทาง
แยกตัดกับถนนพระเจ้าตากสินจนถึงแนวทางรถไฟ รวมทั้งบริเวณจากแนวเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา
ตลอดแนว ด้านทิศใต้ของเขตธนบุรี ในระยะ 15 เมตรเช่นเดียวกัน และภายในบริเวณที่ 8 นี้
ห้ามก่อสร้างอาคารทุกชนิด

บริเวณที่ 9 หมายความถึง บริเวณในระยะ 8 เมตร จากเขตถนนรอบ
อนุสาวรีย์พระเจ้าตากสิน เขตถนนประชาธิปไตย เขตถนนพระเจ้าตากสิน และเขตถนนทั้งสอง
ฟากของถนนอินทรีพิทักษ์ ภายในบริเวณที่ 9 นี้ ห้ามก่อสร้างอาคารทุกชนิด

แนวทางพัฒนาการคมนาคมขนส่ง

ก. การปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทางถนน

เขตธนบุรีมีพื้นที่ถนนเพียงร้อยละ 9.77 ของพื้นที่เขต และจากการคาดประมาณ
ความต้องการพื้นที่ถนนในปี พ.ศ. 2544 จะต้องใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 551 ไร่ โดยใน
อนาคตจะมีการเพิ่มของพื้นที่ถนนทั้งโครงการของรัฐ และจากการเสนอขอการศึกษา เพื่อเป็น
การเพิ่มพื้นผิวการจราจรให้ได้มาตรฐาน ซึ่งความต้องการส่วนใหญ่จะเป็นการเชื่อมโยงถนน
สายหลักและการเชื่อมโยงถนนส่วนที่ขาดตอน (Missing Links) โดยการเพิ่มพื้นที่ถนนอาจ

ตารางที่ 5.2 แสดงการกำหนดขนาดของอาคารแต่ละบริเวณควบคุมอาคาร

บริเวณควบคุมอาคาร	อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ไม่เกิน)	ระยะร่นของอาคาร (เมตร) (ไม่น้อยกว่า)	อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (ไม่เกิน)	ความสูงอาคาร (เมตร) (ไม่เกิน)
1	70	ตามสูตร	10	-
2	70	ตามสูตร	6	-
3	90	2.00	6	16,32
4	80	2.00	4	20
5	80	2.00	2	16
6	70	2.00	2	15
7	70	2.00	2	15
8	-	-	-	-
9	-	-	-	-

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

สูตร $r = 2 + ส/6$

ดำเนินการได้ 2 วิธี คือ (แผนที่ 5.5)

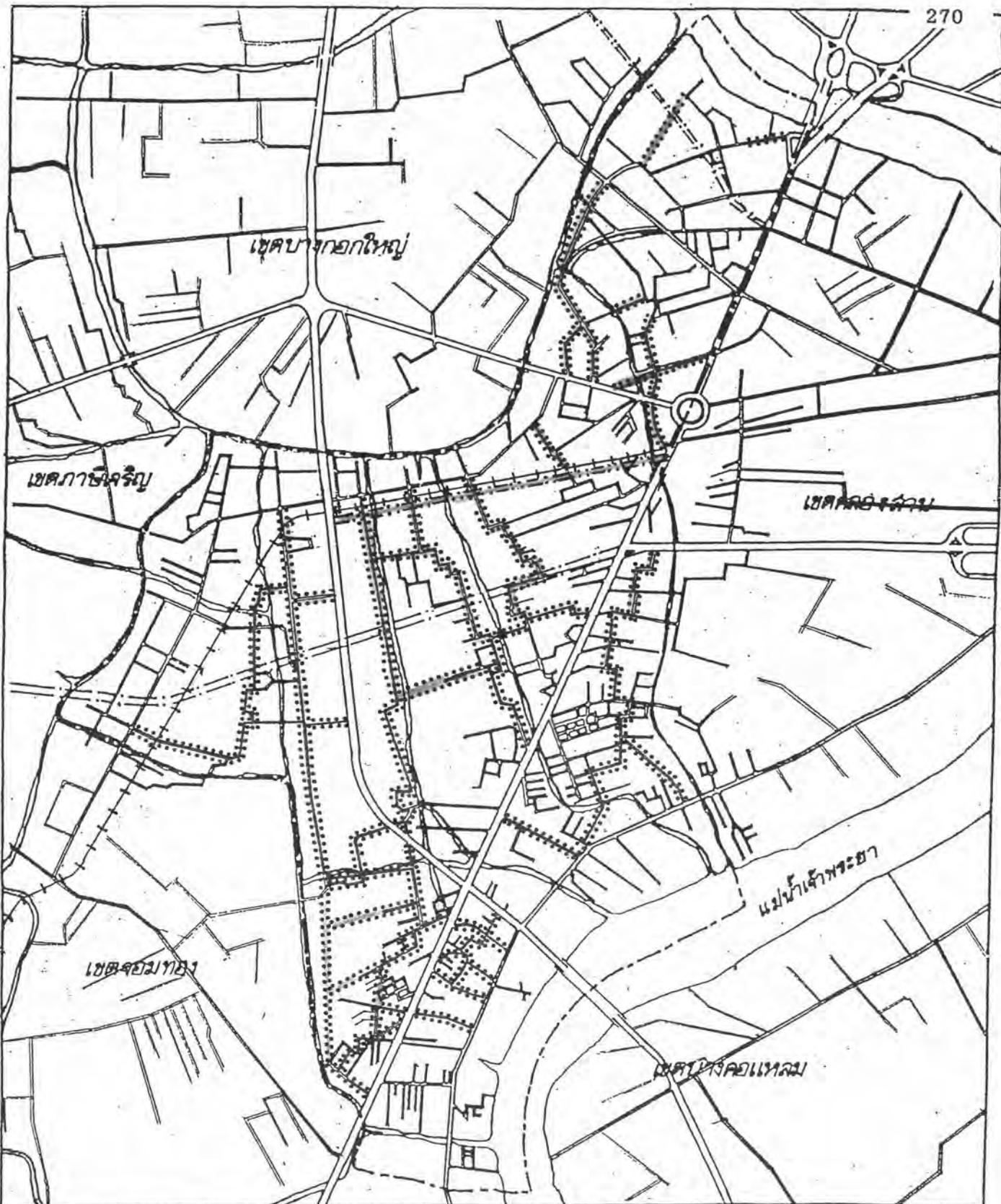
1. ปรับปรุงถนนซอยสายต่าง ๆ


โดยการขยายผิวดจราจรและเชื่อมโยงถนนซอยที่สำคัญ เพื่อให้สามารถกระจายการจราจรจากถนนสายเล็กหรือสายรองสายหนึ่งไปยังอีกสายหนึ่งได้ ทำให้ถนนซอยเป็นระบบมากขึ้น สามารถเชื่อมโยงกับระบบถนนเดิมและถนนโครงการของรัฐในอนาคต นอกจากนี้ยังสามารถใช้ถนนซอยเหล่านี้เป็นถนนสายรองได้ในกรณีจำเป็น และยังเป็นการลดปริมาณการจราจรในถนนสายหลักและสายรองด้วย โดยจะดำเนินการดังนี้

ก) ปรับปรุงถนนซอยโดยขยายผิวดจราจรซอยต่าง ๆ ได้แก่ ขยายผิวดจราจรถนนสายเทศบาลสาย 1 ด้านติดกับสะพานพุทธยอดฟ้า จนถึงแนวคลองวัดดอกไม้ ซอยวัดใหญ่ศรีสุพรรณทั้งสองซอยและซอยหิรัญรุจี พร้อมทั้งผายปากทางเข้า-ออกให้กว้างขึ้น ซอยสะพานเหลือง ซอยวัดประดิษฐาราม ซอยตากสิน 14 ซอยโรงเจจนถึงซอยโรงพยาบาลพระปิ่นเกล้า ซอยโรงเจช่วงที่เชื่อมต่อกับซอยวัดกันตยะารามจนถึงซอยตากสิน 34 (ซอยโกบ้อ) ซอยแยกจากซอยตากสิน 34 จนถึงถนนโครงการซอยบางแก ซอยตากสิน 40 ซอยข้างชุมสายโทรศัพที่ดาวคะนองจนถึงซอยสมถวิล 2 ซอยแยกจากซอยบางสะแกช่วงที่เชื่อมต่อกับซอยตากสิน 34 ซอยครุฑยิ่ง ซอยแยกจากซอยบางสะแกช่วงที่เชื่อมด้านในระหว่างซอยบางสะแกนอกและซอยบางสะแกในจนถึงทางรถไฟ ซอยภายในที่แยกจากถนนกรุงธนบุรีจนถึงซอยเจริญนคร 48 (แก้ววิทยา) ซอยตากสิน 21 (วัดราชวรินทร์) จนถึงซอยเจริญนคร 58 ซอยตากสิน 27 (วัดสันติธรรมาราม) จนถึงซอยเจริญนคร 60 ซอยตากสิน 31 ซอยชรินทร์ ซอยเจริญนคร 62 ซอยตากสิน 33 จนถึงซอยเจริญนคร 64 ซอยตากสิน 35 จนถึงซอยเจริญนคร 66 ซอยเชื่อมระหว่างซอยสวัสดิ์กับซอยเพิ่มพระพร ซอยเจริญนคร 68

ซอยต่าง ๆ นี้มีผิวดจราจรแคบ บางซอยการเดินรถสวนทางกันเป็นไปได้ลำบากและบางซอยรถที่แล่นได้มีเฉพาะรถจักรยานยนต์ จึงควรขยายผิวดจราจรให้เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างของช่องทางวิ่งช่องละ 3.00 เมตร ทางเท้า 2 ข้าง ๆ ละ 2 เมตร รวมถนนมีความกว้างประมาณ 12 เมตร

ส่วนซอยบางสะแกทั้งสองสาย (ไม่รวมซอยแยก) ยกเว้นซอยแยกที่เชื่อมต่อระหว่างถนนรัชดาภิเษกและซอยบางสะแกช่วงวัดบางสะแกนอกและวัดบางสะแกใน โดยจัดให้เป็นถนนขนาด 3 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 15 เมตร ทั้งนี้เป็นถนนซอย ทำหน้าที่เป็น



<p>0 100 200 300 500 เมตร</p>	<p>แผนที่ : แนวทางพัฒนาโครงข่ายถนนในเขตชลบุรี</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนะทาง การพัฒนาเขตชลบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p></p> <p>แผนที่ 5.5</p>	<p>สัญลักษณ์ : ถนนขอยที่ควรเชื่อมโยง ===== ถนนขอยที่ควรปรับปรุงโดยขยายผิวจราจร ==...== ถนนขอยที่ควรสร้างขึ้นใหม่ ==::== ถนนโครงการของรัฐ</p>

ถนนสายรองที่ช่วยรองรับปริมาณการจราจรในถนนรัชดาภิเษก

ข) เชื่อมโยงถนนซอยที่มีความสำคัญ การปรับปรุงโครงข่ายถนนภายในซึ่งมีอยู่เดิมให้มีการเชื่อมต่อที่สมบูรณ์จะช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการจราจรยิ่งขึ้น ถนนซอยควรเชื่อมโยงมีดังนี้

- 1) ถนนซอยช่วงปลายซอยวัดกัลยาณ์ เชื่อมโยงถนนโครงการ ประชาธิปก-อรุณอมรินทร์ เพื่อช่วยลดปริมาณการจราจรในซอยวัดกัลยาณ์
- 2) ถนนซอยบุปผารามช่วงคลองบุปผาราม เชื่อมโยงถนนโครงการ ประชาธิปก-อรุณอมรินทร์
- 3) ถนนซอย เชื่อมโยงถนนบริเวณใต้สะพานพุทธยอดฟ้า เพื่อให้เข้าถึงสถานที่ราชการ เช่น ศาลว่าการจังหวัดธนบุรี (สำนักเทคนิคในปัจจุบัน) ได้อย่างสะดวก
- 4) ถนนซอยหิรัญรุจี ช่วงแยกที่ต่อจากซอยสะพานเหลือง เชื่อมโยง ถนนอินทพิทักษ์-ถนนประชาธิปไตย
- 5) ถนนซอยแยกตากสิน 34 (โกบือ) ช่วงเลียบบคลองโกบือ 1 เชื่อมโยงถนนโครงการซอยบางสะพาน-ถนนพระเจ้าตากสิน
- 6) ถนนซอยแยกตากสิน 34 (โกบือ) ช่วงเลียบบคลองโกบือ 2 เชื่อมโยงถนนโครงการซอยบางสะพาน-ถนนพระเจ้าตากสิน
- 7) ถนนซอยโรงพยาบาลพระปิ่นเกล้า เชื่อมโยงซอยบางน้ำชัน
- 8) ถนนซอยบางสะพาน เชื่อมโยงซอยสมถวิล-ถนนพระเจ้าตากสิน
- 9) ถนนซอยตากสิน 40 เชื่อมโยงซอยลานสเก็ตดาวคะนอง
- 10) ถนนซอย เชื่อมโยงระหว่างซอยเจริญนคร 58 ถนนเจริญนคร-ซอยตากสิน 21 (วัดราชวรินทร์) ถนนพระเจ้าตากสิน
- 11) ถนนซอยระหว่างซอยสวัสดิ์กับซอยเพิ่มพระพร เชื่อมโยงซอยเจริญนคร 58

2. สร้างถนนสายใหม่เพื่อเปิดพื้นที่

สร้างถนนเลียบบทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย เริ่มจากถนนตากสิน บริเวณใต้สะพานรัชดาภิเษกและเชื่อมต่อกับถนนเทอดไทในแขวงตลาดพลูโดยจัดให้เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างของช่องทางวิ่งช่องละ 3.00 เมตร ทางเท้า 2 ข้าง ๆ ละ 2 เมตร

ถนนสายรองที่ช่วยรองรับปริมาณการจราจรในถนนรัชดาภิเษก

ข) เชื่อมโยงถนนซอยที่มีความสำคัญ การปรับปรุงโครงข่ายถนนภายในซึ่งมีอยู่เดิมให้มีการเชื่อมต่อที่สมบูรณ์จะช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการจราจรยิ่งขึ้น ถนนซอยควรเชื่อมโยงมีดังนี้

1) ถนนซอยช่วงปลายซอยวัดกัลยาณ์ เชื่อมโยงถนนโครงการประชาธิปไตย-อรุณอมรินทร์ เพื่อช่วยลดปริมาณการจราจรในซอยวัดกัลยาณ์

2) ถนนซอยบุปผารามช่วงคลองบุปผาราม เชื่อมโยงถนนโครงการประชาธิปไตย-อรุณอมรินทร์

3) ถนนซอย เชื่อมโยงถนนบริเวณใต้สะพานพุทธยอดฟ้า เพื่อให้เข้าถึงสถานที่ราชการ เช่น ศาลว่าการจังหวัดธนบุรี (สำนักเทคนิคในปัจจุบัน) ได้อย่างสะดวก

4) ถนนซอยหิรัญรุจี ช่วงแยกที่ต่อจากซอยสะพานเหลือง เชื่อมโยงถนนอินทรพิทักษ์-ถนนประชาธิปไตย

5) ถนนซอยแยกตากสิน 34 (โกบี้อ) ช่วงเลียบบคลองโกบี้อ 1 เชื่อมโยงถนนโครงการซอยบางสะพาน-ถนนพระเจ้าตากสิน

6) ถนนซอยแยกตากสิน 34 (โกบี้อ) ช่วงเลียบบคลองโกบี้อ 2 เชื่อมโยงถนนโครงการซอยบางสะพาน-ถนนพระเจ้าตากสิน

7) ถนนซอยโรงพยาบาลพระปิ่นเกล้า เชื่อมโยงซอยบางน้ำผึ้ง

8) ถนนซอยบางสะพาน เชื่อมโยงซอยสมถวิล-ถนนพระเจ้าตากสิน

9) ถนนซอยตากสิน 40 เชื่อมโยงซอยลานสเก็ตดาวคะนอง

10) ถนนซอย เชื่อมโยงระหว่างซอยเจริญนคร 58 ถนนเจริญนคร-ซอยตากสินทร์ 21 (วัดราชวรินทร์) ถนนพระเจ้าตากสิน

11) ถนนซอยระหว่างซอยสวัสดิ์กับซอยเพิ่มพระพร เชื่อมโยงซอยเจริญนคร 68

2. สร้างถนนสายใหม่เพื่อเปิดพื้นที่

สร้างถนนเลียบบทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย เริ่มจากถนนตากสินบริเวณใต้สะพานรัชดาภิเษกและเชื่อมต่อกับถนนเทอดไทในแขวงตลาดนลุโดยจัดให้เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างของช่องทางวิ่งช่องละ 3.00 เมตร ทางเท้า 2 ข้าง ๆ ละ 2 เมตร

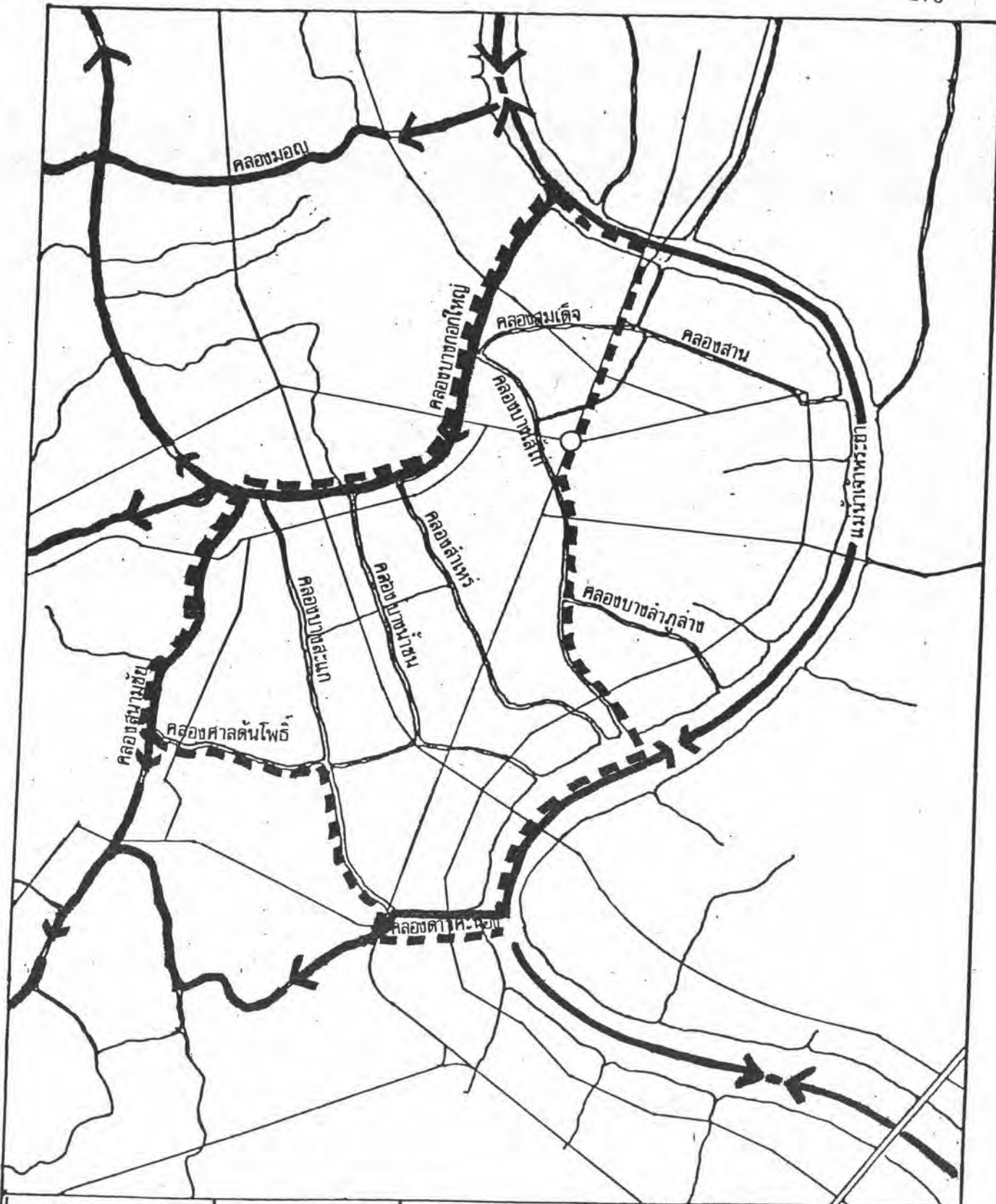
พร้อมทั้งผายปากทางเข้า-ออกที่ถนนพระเจ้าตากสินและถนนเทอดไทให้กว้าง และจัดให้เดินรถทางเดียวโดยให้เข้าตรงด้านถนนพระเจ้าตากสินและออกทางด้านถนนเทอดไท หรือออกตามซอยต่าง ๆ ทั้งนี้สร้างขึ้นเพื่อห้ามการเข้าถึงและจะเป็นถนนในยามฉุกเฉินแก่พื้นที่ด้านในที่รถยนต์เข้าไม่ถึง เช่น กรณีเกิดเพลิงไหม้ รถดับเพลิงสามารถเข้าไปดับเพลิงชุมชนที่อยู่พื้นที่ด้านในได้สะดวก

ข. การปรับปรุงเส้นทางสัญจรทางน้ำ

เขตธนบุรีถูกโอบล้อมด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองสายต่าง ๆ เช่น คลองบางกอกใหญ่ คลองสนามชัย คลองศาลตันโพธิ์ และคลองดาวคะนอง จึงมีความผูกพันกับการสัญจรทางน้ำ บทบาทการสัญจรทางน้ำจะช่วยบรรเทาปัญหาความคับคั่งของการจราจรทางบก โดยเป็นเส้นทางสัญจรของประชาชนในการเดินทางจากบริเวณที่อยู่อาศัยมายังแหล่งงาน ย่านการค้า (โดยทำหน้าที่เป็นเส้นทางหลักสำหรับการสัญจรของประชาชนในพื้นที่ขาดแคลนเส้นทางคมนาคมทางบก) และเป็นเส้นทางขนส่งสินค้า ตลอดจนเป็นเส้นทางสัญจรสำหรับนักท่องเที่ยว (รายละเอียดของความสำคัญของการสัญจรทางน้ำได้กล่าวแล้วในบทที่ 3 ของการศึกษาคั้งนี้)

1. ปรับปรุงด้านกายภาพ

ก) ขนาดของเส้นทางน้ำ แม่น้ำและลำคลองต่าง ๆ มักจะถูกรุกรานจากราษฎรโดยการสร้างอาคารบ้านเรือนยื่นออกไปนอกตลิ่ง ทำให้คลองแคบไม่สะดวกในการสัญจร เช่น คลองบางกอกใหญ่ บริเวณวัดเวฬุราชินซึ่งมีท่าทราย ทำให้มีการจอดเรือทั้ง 2 ฝั่งคลองเพื่อขนถ่ายทราย ทำให้กีดขวางการสัญจรทางน้ำและเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย จึงควรให้มีการสร้างเขื่อนตลอดแนวคลอง และเขตธนบุรีได้มีการสร้างเขื่อนเพื่อรักษาตลิ่งแล้ว แต่คลองบางคลองที่เชื่อมต่อกับคลองในเขตธนบุรีซึ่งเป็นคลองภายในเข้าไป เช่น คลองภาษีเจริญตอนใน คลองสนามชัยตอนใน คลองดาวคะนองตอนใน เป็นต้น ควรมีการปรับปรุงรักษาลำคลองและตลิ่งโดยการสร้างเขื่อนเพื่อให้ต่อเนื่องกับเขตธนบุรี เพราะเส้นทางดังกล่าวมีความสัมพันธ์กันในด้าน การขนส่งผู้โดยสาร ขนส่งสินค้าและเป็นเส้นทางท่องเที่ยว ส่วนคลองรอบเขตธนบุรีแม้จะมีการสร้างเขื่อนแล้ว ก็ควรมีมาตรการทางกฎหมายและตรวจสอบดูแลรักษาตลิ่งมิให้มีการรุกรานของอาคารและกิจกรรมบางประเภทที่จะกีดขวางการสัญจรทางน้ำ



	<p>ร่าง : โครงการกรมชลประทาน</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแผนทาง การพัฒนาระบบ กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <p>← เส้นทางสัญจรทางน้ำ</p>
<p>แผนที่ 5.6</p>	<p>ที่มา : กองบังคับการ กรุงเทพมหานคร</p>

ข) ควรมีการขุดลอกคลอง เพื่อมิให้คลองตื้นเขินเพราะเมื่อถึงฤดูแล้ง การสัญจรทางน้ำจึงเป็นไปได้ด้วยความลำบาก และควรมีโครงการกำจัดผักตบชวาซึ่งมักจะเป็นอุปสรรคกีดขวางการสัญจรทั้งในแม่น้ำและคลอง (จากโครงการกำจัดผักตบชวาจะสนับสนุนให้ประชาชนในชุมชนแออัดนำผักตบชวามาทำหัตถกรรมต่าง ๆ เช่น กระจเป่า หมวก พัด เป็นต้น อันเป็นรายได้เสริมอีกทางหนึ่ง)

2. ปรับปรุงด้านการบริการ

ก) จัดให้มีเรือ ที่มีการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยี โดยเฉพาะเรือหางยาว ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำเรือรูปแบบอื่นที่มีความเหมาะสมและทันสมัยกว่า เรือหางยาวที่จะนำมาใช้ในการสัญจรและโดยสารอย่างปลอดภัยรวมทั้งลดมลภาวะด้านเสียง โดยควรได้รับการพัฒนาเป็นรูปแบบที่มีเครื่องยนต์เก็บเสียงและรูปแบบที่สามารถป้องกันฝนได้

ข) ความปลอดภัย ระบบเรือข้ามฟาก เรือหางยาวทั้ง 2 ชนิดนี้ควรมีระบบความปลอดภัยให้กับผู้โดยสาร โดยให้มีห่วงชูชีพไว้ประจำเรือแต่ละลำ

ค) เวลา ควรกำหนดเวลาเข้าออกจากท่าให้ผู้โดยสารทราบอย่างชัดเจน

ง) ท่าเรือ ควรปรับปรุงท่าเรือให้มีความเหมาะสมและแข็งแรงพอที่จะรองรับปริมาณผู้โดยสารเพื่อความปลอดภัยแก่ผู้ใช้บริการ เช่น ท่าเรือวัดกัลยาณ์ ท่าเรือธนบุรี ท่าเรือกุฎีจีน เป็นต้น

จ) บริเวณท่าเรือ ควรจัดให้มีบริเวณที่พักผู้โดยสารอย่างเป็นสัดส่วน เนื่องจากท่าเรือส่วนใหญ่ไม่มีที่พักรักษาผู้โดยสาร

ข้อเสนอแนะ เพื่ออำนวยความสะดวกในการจัดระบบการจราจรทางน้ำ เห็นควรให้มีการยกเลิกท่าทรายในบริเวณวัดริมแม่น้ำและคลอง ได้แก่ ท่าทรายบริเวณวัดเวฬุราชินี และวัดบุคคโล เพราะมีการจอดเรือทั้ง 2 ผังคลองและแม่น้ำเพื่อขนถ่ายทราย ทำให้กีดขวางการจราจรทางน้ำและอาจเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย อีกทั้งยังบดบังทัศนียภาพริมแม่น้ำลำคลองซึ่งควรย้ายท่าทรายนี้ไปตั้งในบริเวณอื่นที่มีการสัญจรทางน้ำไม่มาก เช่น บริเวณเขตราษฎร์บูรณะ บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งแถบนี้จะเป็นคลังสินค้ามีท่าสำหรับการขนถ่ายสินค้าโดยเฉพาะ

นอกจากนั้นเพื่อการรักษาแม่น้ำลำคลองไม่ให้ตื้นเขิน ดังที่กล่าวมาควรส่งเสริมให้มีการขุดลอกคลองโดยอาจจะดำเนินการให้สอดคล้องและประสานกับโครงการอื่น ๆ เช่น

จะมีการจราจรติดขัดและคับคั่งมาก จึงควรจัดให้มีที่จอดรถดังกล่าวไว้ให้บริการประชาชน แต่อาจ
จะติดขัดปัญหาเรื่องที่ดินมีราคาสูงจึงอาจจะจัดเป็นลักษณะอาคารจอดรถ (Parking Deck หรือ
Parking Garage) ซึ่งสามารถจอดรถได้จำนวนมาก

๘. ปรับปรุงสถานีรถไฟและรถไฟ

สถานีรถไฟในเขตธนบุรีมี 2 สถานี คือ สถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ และสถานี
รถไฟตลาดนวล ควรปรับปรุงให้ทันสมัย โดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการเพื่อความ
ปลอดภัย และถูกสุขลักษณะ เช่น ควรมีระบบสาธารณูปโภคอย่างครบครัน ได้แก่ ไฟฟ้า ซึ่งจะให้
แสงสว่างอันเป็นความปลอดภัยแก่ผู้เดินทางโดยเฉพาะเวลากลางคืน น้ำประปา ห้องน้ำ โทรคันท์
ถังขยะสำหรับทิ้งสิ่งปฏิกูล ตารางเวลาการเดินทาง นอกจากนี้ร้านค้าที่ตั้งเป็นแผงลอยบนชานชลา
ควรปรับปรุงให้สร้างเป็นอาคารเพื่อการจำหน่ายสินค้าโดยเฉพาะ ซึ่งจะเกิดความเป็นระเบียบ
เรียบร้อยและมีพื้นที่บนชานชลาว่างพอที่จะจัดที่นั่งของผู้โดยสารให้มากขึ้น ส่วนรถไฟก็เช่นกันควร
จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกไว้คอยบริการ เช่น ห้องสุขา น้ำประปา ไฟฟ้า โทรคันท์ ที่นั่ง
สัญญาณเตือนภัย น้ำยาดับเพลิง และควรคำนึงถึงเรื่องความสะดวกในตัวรถไฟด้วย

แนวทางการปรับปรุงชุมชนแออัด

เขตธนบุรีมีชุมชนแออัดถึง 49 แห่ง ซึ่งนโยบายโดยทั่วไปจะให้มีการปรับปรุงในที่ดิน
เดิม (Slum Upgrading) เนื่องจากเป็นชุมชนดั้งเดิมมีประชาชนอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก แต่ใน
บางบริเวณมีการขยายตัวของเมืองเข้าไป ทำให้พื้นที่บางส่วนของชุมชนแออัดเปลี่ยนแปลงไปตาม
การพัฒนาเมืองและโครงการปรับปรุงสาธารณูปโภคของรัฐในด้านต่าง ๆ จึงควรจะดำเนินการ
ปรับปรุงโดยวิธีการต่าง ๆ ดังนี้ (แผนที่ ๕.7)

ก. รื้อร้างชุมชนแออัดบางส่วน

ได้แก่ ชุมชนกุฎีขาว บางส่วนของชุมชนจะอยู่ในแนวโครงการตัดถนนอรุณอมรินทร์
-ประชาธิปก จึงต้องมีการเวนคืนและรื้อร้างบางส่วนเพื่อสร้างอาคารใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพ
แวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป ชุมชนวัดประยูรวงศ์โดยเฉพาะในแนวถนนเทศบาลสาย 1 เป็นอาคาร
เก่าเสื่อมโทรม ควรจะรื้อร้างไปพร้อมกับการปรับปรุงและขยายถนนเทศบาลสาย 1 ตามการ
ศึกษาที่ได้เสนอแนะไว้ในการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทางถนน ชุมชนสี่แยกบ้านแขกมีลักษณะ
เป็นห้องแถวไม้สภาพเก่า มีบางส่วนอยู่ในแนวถนนอินทรมุขีจึงควรรื้อร้างเพื่อสร้างอาคารใหม่

โครงการป้องกันน้ำท่วม ซึ่งอาจจะต้องมีการปรับปรุงประตูน้ำให้เหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์ในการสัญจรต่อไป

ค. การปรับปรุงการคมนาคมทางรถไฟ

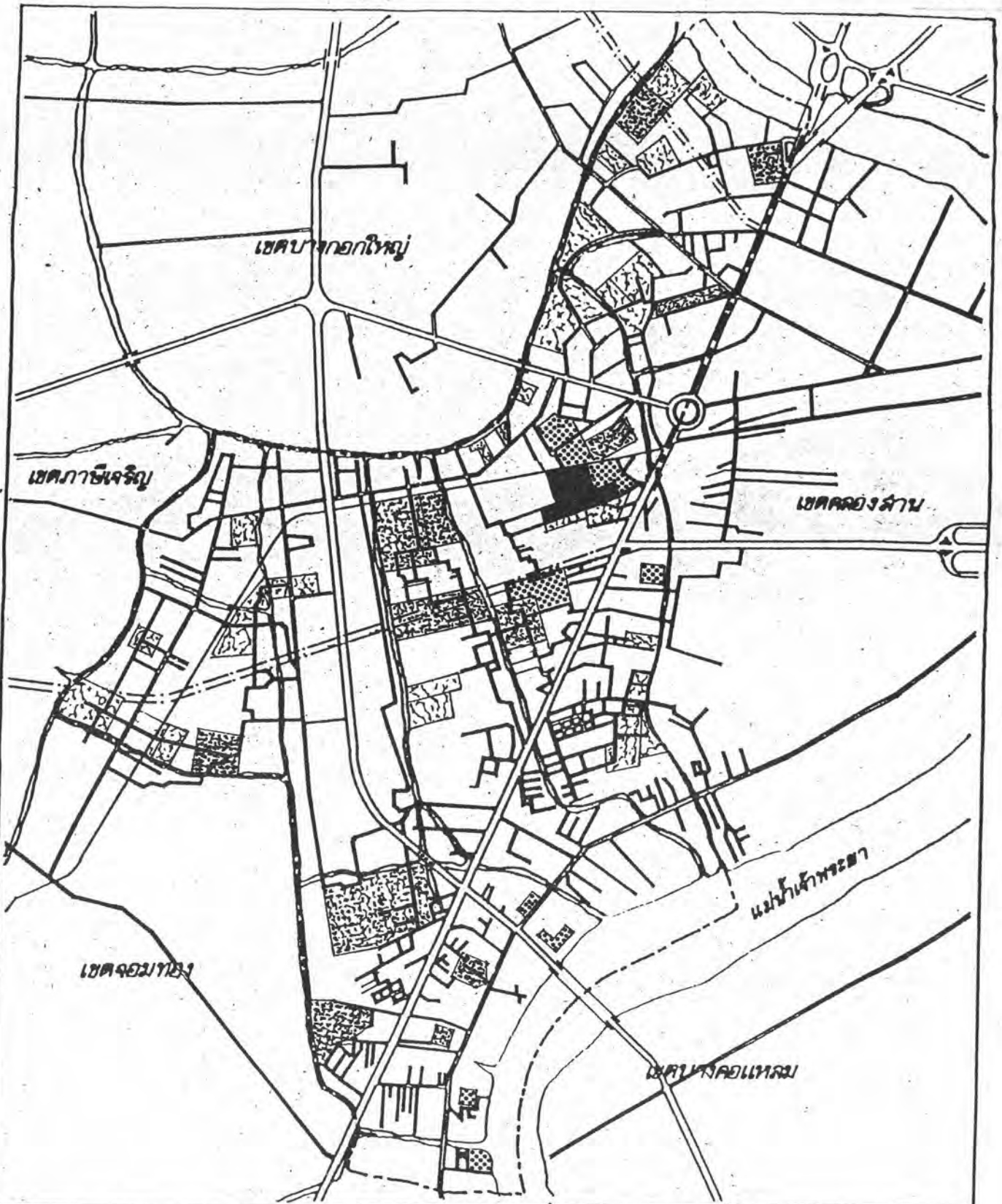
เขตธนบุรีมีทางรถไฟสายแม่กลอง ตอนมหาชัย-วงเวียนใหญ่ โดยมีสถานีต้นทางที่วงเวียนใหญ่ในแขวงบางยี่เรือ และมีสถานีย่อยที่ตลาดพลูอีกแห่งหนึ่ง ทางรถไฟสายนี้มีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัยชานเมืองด้านฝั่งตะวันตก (โดยเฉพาะพื้นที่ที่ถนนเข้าไม่ถึง) ใช้สัญจรเพื่อเข้าสู่ย่านใจกลางเมือง ซึ่งช่วยขนส่งผู้โดยสารและสินค้าต่าง ๆ ที่จะนำมาขายทั้งในเขตธนบุรี และส่งทอดไปขายในศูนย์กลางเขตอื่น ๆ ฉะนั้นทางรถไฟสายนี้จะมีผู้โดยสารเดินทางเข้า-ออกกรุงเทพมหานครในฐานะ Commuter เป็นจำนวนมาก แต่ทางรถไฟสายนี้ก่อปัญหาที่มีผลกระทบต่อเขตธนบุรี คือ ทำให้การจราจรของทางรถยนต์ติดขัดบริเวณจุดข้ามทางรถไฟของถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่น จึงควรมีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทางนี้ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เป็นการช่วยแบ่งเบาการคมนาคมทางถนน ลดปัญหาการจราจรติดขัดและให้ประชาชนมีโอกาสในทางเลือกในการเดินทางมากขึ้น โดยมีวิธีการปรับปรุงดังต่อไปนี้

1. ยกระดับทางรถไฟ

เพื่อช่วยแก้ปัญหาการจราจรทางรถยนต์ติดขัดบริเวณจุดข้ามทางรถไฟของถนนซอยต่าง ๆ ซึ่งเขตธนบุรีมีถึง 7 บริเวณ และมีระยะถี่มากคือเฉลี่ยห่างกันประมาณ 370 เมตร เมื่อมีการปรับปรุงโดยยกระดับทางรถไฟสายนี้แล้ว นอกจากจะช่วยแก้ปัญหาการจราจรทางรถยนต์ติดขัดแล้วยังช่วยขจัดอุปสรรคต่อการพัฒนาการใช้ที่ดินคือ พื้นที่ที่ลอดใต้ทางรถไฟสามารถตัดถนนเข้าไปยังพื้นที่ด้านในเพื่อการคมนาคมเข้าไม่ถึง ทำให้เกิดการเปิดพื้นที่มากขึ้น กิจกรรมต่าง ๆ และระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะขยายตัวตามเข้าไป ทำให้พื้นที่บริเวณนั้นมีการพัฒนามากยิ่งขึ้น นอกจากนี้บริเวณพื้นที่ลอดใต้ทางรถไฟสามารถที่จะนำมาทำเป็นสวนหย่อม หรือปลูกต้นไม้เพื่อความสวยงาม และร่มรื่นแก่ชุมชนบริเวณนั้น

2. สร้างที่จอดรถ

เพื่ออำนวยความสะดวกในการมาใช้บริการของผู้โดยสารจึงต้องจัดสถานที่จอดรถไว้สำหรับการรับ-ส่งของผู้โดยสาร ซึ่งอาจจะจัดในลักษณะที่จอดรถสาธารณะ (Public Parking) เพื่อป้องกันการจอดรถริมถนนโดยเฉพาะถนนพระเจ้าตากสิน บริเวณย่านวงเวียนใหญ่







0 100 200 300 400 เมตร

แสดง : แนวทางการพัฒนาชุมชนแออัด

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการ
การพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 5.7

- สัญลักษณ์  รั้วบางส่วน
-  รั้วทั้งบริเวณ
-  จัตุรัสที่กินใหม่
-  ปรับปรุงชุมชนแออัด

ที่เหมาะสม ชุมชนตรอกเทวดามีลักษณะเป็นบ้านไม้ห้องแถวไม่มีสภาพเก่า ซึ่งบางส่วนของชุมชนอยู่ในระยะรัศมีอิทธิพลของย่านวงเวียนใหญ่จึงควรเปลี่ยนแปลงสร้างอาคารใหม่ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ชุมชนวัดโพธิ์นิมิตร ชุมชนหลังศูนย์จันทร์ฉิมไพบูลย์และชุมชนโรงเจ โดยเฉพาะบริเวณส่วนที่เป็นอาคารห้องแถวไม้ มีสภาพเก่าให้รื้อร้างสร้างอาคารใหม่ในแนวถนนโครงการตัดใหม่เลียบทางรถไฟตามการเสนอแนะของภาคีศึกษานี้ ชุมชนบางสะพานเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้ถนนรัชดาภิเษก จึงได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวเข้ามา ประกอบกับบริเวณนี้มีพื้นที่ว่างและเป็นชุมชนบ้านสวน ซึ่งในการศึกษาได้เสนอแนะให้มีการปรับปรุงและขยายถนนซอยบริเวณนี้เพื่อพร้อมสำหรับการรองรับการขยายตัวของเมืองต่อไป ดังนั้นบริเวณนี้จะมีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในรูปใหม่ เช่น รูปแบบทาวน์เฮาส์ ชุมชนสองร้อยห้อง มีสภาพเป็นตึกแถวแต่บางส่วนอยู่ในแนวถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม และชุมชนสายสัมพันธ์มีสภาพเป็นห้องแถวไม้สภาพเก่าและบางส่วนอยู่ในเขตอิทธิพลถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษมเช่นกัน จึงควรรื้อร้างบางส่วนเพื่อปรับปรุงสร้างอาคารใหม่ให้เหมาะสมกับแนวทางการพัฒนาเมืองในอนาคต ส่วนชุมชนสะพานขาว ชุมชนโกบ้อ อยู่ในแนวการตัดถนนเชื่อมต่อกับถนนซอยบางสะพาน รวมทั้งอยู่ในอิทธิพลของการค้าดาวคะนอง แนวถนนรัชดาภิเษกและแนวถนนตากสิน จึงควรรื้อร้างส่วนที่อยู่ในเขตอิทธิพลให้มีการปรับปรุงโดยสร้างอาคารใหม่ ชุมชนเจริญนคร 66 และชุมชนมะนาวหวานมีลักษณะเป็นบ้านไม้มีสภาพค่อนข้างเก่า บางส่วนของชุมชนอยู่ในบริเวณถนนเจริญนคร เลียบแม่น้ำเจ้าพระยา จัดเป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมในด้านทำเลที่ตั้ง จึงต้องมีการรื้อร้างส่วนที่อยู่ในแนวดังกล่าวพัฒนาสร้างอาคารใหม่ ซึ่งเป็นในรูปคอนโดมิเนียมเพื่อให้เหมาะสมกับศักยภาพพื้นที่

ข. รื้อร้างสร้างอาคารใหม่ทั้งบริเวณ (Slum Clearance)

ได้แก่ ชุมชนข้างสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ และชุมชนข้างโรงเรียนสหนิยมวิทยาลัย มีลักษณะเป็นบ้านเช่า ห้องเช่า ที่มีสภาพเก่า เสื่อมโทรม ตลอดจนอยู่ใกล้ย่านอาคารประเภทตึกแถว และมีโครงการตัดถนนเลียบทางรถไฟ ฉะนั้นรูปแบบของอาคารประเภทตึกแถวจะมีการขยายตัวเข้าไปในบริเวณที่เสื่อมโทรม โดยเฉพาะชุมชนข้างสถานีรถไฟ ส่วนชุมชนข้างโรงเรียนสหนิยมวิทยาลัยจะมีการปรับปรุงเป็นหอพัก ห้องเช่า ที่ถูกสุขลักษณะ ส่วนชุมชนเข้ซิมสวนบน มีลักษณะเป็นห้องแถวไม้ที่หมดสภาพจึงควรรื้อร้างสร้างอาคารใหม่ และในอนาคตจะมีการตัดถนนตากสิน-เพชรเกษม จะทำให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงขึ้น ชุมชนได้สะพานรัชดาภิเษก เป็นชุมชนบุกรุกที่สาธารณะจะต้องมีการรื้อร้างทั้งบริเวณเพราะจะเป็นบริเวณที่ก่อให้เกิดความเสื่อมโทรมแก่ชุมชนและเป็นแหล่ง

มีมูลค่าก่อให้เกิดอาชญากรรม ชุมชนตากสิน 9 เป็นชุมชนที่มีสภาพเก่าเสื่อมโทรม อยู่ในแนวถนน
 กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีราคาที่ดินสูงและในอนาคตบริเวณนี้จะมีการพัฒนาอย่างยิ่ง จึงจำเป็นต้องรื้อสร้าง
 เพื่อสร้างอาคารใหม่ให้เหมาะสมขึ้น ส่วนชุมชนหลังธนาคารกรุงเทพ (ลำเหร่) ชุมชนวัดบางน้ำชัน
 ชุมชนข้างคลังสินค้าดาวคะนองและชุมชนปากคลองดาวคะนองฝั่งใต้ (ชุมชนบุกรุก) เป็นบริเวณที่อยู่ใน
 แนวเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามถนนเจริญนคร ชุมชนเหล่านี้มีสภาพเป็นบ้านไม้ที่เสื่อมโทรม
 ควรรื้อสร้างปรับปรุงให้เหมาะสมกับศักยภาพซึ่งปัจจุบันบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงในด้านทำเล
 ที่ตั้ง สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพ ทำให้ราคาที่ดินสูงมาก ในอนาคตมีโครงการปรับปรุงพัฒนาบริเวณ
 นี้ให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองใน
 บริเวณริมน้ำ

ค. จัดรูปที่ดินใหม่ (Land Readjustment)

ได้แก่ ชุมชนสวนพลูซึ่งเป็นบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้และจะเป็นบริเวณที่โครงการ
 ตัดถนนเลียบริมทางรถไฟตัดผ่าน จึงควรปรับปรุงโดยการจัดสรรที่ดินในบริเวณนี้ กำหนดให้แนวที่
 ติดกับโครงการตัดถนนปรับปรุงเป็นอาคารประกอบการค้าขาย และด้านในถัดเข้าไปจัดให้เป็นที่อยู่
 อาศัย

ง. การปรับปรุงชุมชนแออัด (Slum Upgrading)

ได้แก่บริเวณชุมชนแออัดต่าง ๆ ที่นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว จะส่งเสริมให้มีการ
 การปรับปรุงในที่ดินเดิม เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทุก ๆ ด้าน และผู้อยู่อาศัยจะได้รับประโยชน์
 จากวิธีนี้มาก โดยหน่วยงานของรัฐ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร จะเข้ามามีบทบาทในการร่วม
 พัฒนากับชุมชน โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

1. จัดตั้งกรรมการชุมชน

โดยให้ประชาชนในชุมชนมีส่วนร่วมในการเลือกตั้งกรรมการชุมชนเพื่อเป็น
 ตัวแทนในการร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐและเอกชน ที่จะพัฒนาชุมชนของตน

2. การพัฒนาทางด้านกายภาพ

โดยให้มีการปรับปรุงทางเดินทางเท้า ถนนซอย ขุดลอกคูคลองระบายน้ำ
 การเก็บขยะมูลฝอย การรักษาความสะอาด และการบรรเทาสาธารณภัย

3. การพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ

จัดให้มีการพัฒนาอาชีพ ส่งเสริมอาชีพและจัดให้มีอาชีพเสริม ตลอดจนให้มี

การจัดตั้งกองทุนชุมชนเพื่อใช้ในการพัฒนาชุมชนในด้านต่าง ๆ

4. การพัฒนาทางด้านสังคม

จัดให้มีการตั้งศูนย์รับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน และศูนย์ส่งเสริมนันทนาการใน

ชุมชน

5. การพัฒนาทางด้านอนามัย

จัดให้มีหน่วยแพทย์เคลื่อนที่ การรณรงค์เพื่อป้องกันโรคติดต่อและโรคพิษ

สุนัขบ้า

6. การพัฒนาด้านจิตใจ

จัดให้มีการทำงานร่วมกันในชุมชนเพื่อให้เกิดความสามัคคีในส่วนรวม และ
เกิดการพัฒนาจิตใจให้เกิดความรักใคร่ในชุมชน พร้อมทั้งจะร่วมมือพัฒนาชุมชนต่อไป

การพัฒนาชุมชนทุกด้านนี้ เมื่อส่งเสริมให้ประชาชนในชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี เป็นไป
ตามเกณฑ์ความจำเป็นขั้นพื้นฐาน (Basic Minimum Needs)

แนวทางการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเขตธนบุรีจัดได้ว่าอยู่ในขั้นดี ทั้งในด้านการ
ให้บริการน้ำประปา ด้านการป้องกันน้ำท่วม ด้านการศึกษา ด้านสาธารณสุข เป็นต้น ซึ่งการ
ให้บริการสามารถรองรับทั้งประชาชนในเขตธนบุรีและเขตใกล้เคียง แต่ในอนาคตเพื่อรองรับ
การขยายตัวของประชากรและที่อยู่อาศัยที่จะเพิ่มขึ้น ควรมีมาตรการปรับปรุงและวางแผนพัฒนา
โครงสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอกับการขยายตัวของเมืองต่อไป ดังนี้

ก. การปรับปรุงระบบบริการน้ำประปา

ปัจจุบันการขยายตัวของเขตธนบุรี มีการพัฒนาเป็นไปในแนวตั้งเพิ่มขึ้น อันเป็นผล
มาจากอิทธิพลของการขยายตัวของเขตชั้นในต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ทำให้ความหนาแน่น
ของประชากรและจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ส่วนเขตชั้นนอกการขยายตัวเป็นไปในแนวราบ เขต
ธนบุรีอยู่ใกล้สถานีสูบน้ำท่าพระ การให้บริการน้ำประปาจึงยังเพียงพอ แต่เขตรอบนอกซึ่งอยู่
ไกลจากสถานีสูบน้ำท่าพระการให้บริการจึงไม่ทั่วถึงเท่าที่ควร และในอนาคตการพัฒนาใน
เขตธนบุรีจะเป็นไปในแนวตั้งเพิ่มยิ่งขึ้น จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรก็ยิ่งเพิ่ม



บทที่ 5

แนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี

แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน

การกำหนดพื้นที่สำหรับรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ในปี พ.ศ. 2544 จะต้องทำการคัดเลือกพื้นที่ โดยจะต้องพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ก. หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือก

1. ศักยภาพพื้นที่

การคัดเลือกพื้นที่ไว้เพื่อรองรับกิจกรรมประเภทใดประเภทหนึ่ง พื้นที่นั้นควรจะเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสำหรับกิจกรรมประเภทนั้น โดยจะคัดเลือกพื้นที่จากผลการวิเคราะห์ Delphi Technics และอิทธิพลการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำให้เห็นศักยภาพรวมของพื้นที่

2. แนวความคิดเกี่ยวกับการแข่งขันระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง

แนวความคิดนี้จะช่วยในการตัดสินใจในการคัดเลือกพื้นที่ในกรณีที่พื้นที่นั้นมีศักยภาพพื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ อยู่ในระดับเดียวกัน โดยจะคัดเลือกพื้นที่ไว้รองรับกิจกรรมตามลำดับของผลตอบแทนจากสูงไปหาต่ำที่ได้รับ เนื่องมาจากการใช้ที่ดินของกิจกรรมนั้นในเขตธนบุรี การแข่งขันการใช้ที่ดินระหว่างกิจกรรมหลัก 4 ประเภท ใช้เกณฑ์เรียงตามลำดับดังต่อไปนี้

ก) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง คือ ย่านพาณิชยกรรม โดยอาคารพาณิชยกรรมเหล่านี้ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ สำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า และอาคารสูงที่มีกิจกรรมหลายประเภทในอาคารเดียวกัน เป็นต้น

ข) พาณิชยกรรม คือ ย่านพาณิชยกรรมที่อาคารมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร

สูงมากขึ้นด้วย เขตรอบนอกก็จะมีการขยายตัวทั้งในแนวราบและแนวตั้งมากยิ่งขึ้น ทำให้แรงดันของน้ำที่ส่งเข้าเขตชนบทที่เคยได้รับการบริการอย่างเพียงพอจากสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำท่าพระก็จะเริ่มได้รับการไม่เพียงพอ ทั้งนี้เนื่องจากมีสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำท่าพระเพียงแห่งเดียวที่คอยให้บริการ ฉะนั้นเพื่อรักษาแรงดันของน้ำในการใช้จ่ายน้ำ จึงควรดำเนินการ ดังนี้

1. สร้างสถานีสูบน้ำให้เพิ่มขึ้นในเขตต่าง ๆ

เพื่อเพิ่มแรงดันของน้ำให้สูงขึ้น เพื่อบริการประชาชนทั้งในเขตชั้นในและเขตชั้นนอก โดยควรเพิ่มสถานีสูบน้ำในบริเวณต่าง ๆ (แผนที่ 5.8) เช่น บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ในเขตราษฎร์บูรณะ บริเวณถนนเอกชัยในเขตบางขุนเทียน บริเวณถนนเพชรเกษม (ช่วงถนนวงแหวนรอบนอก) เขตภาษีเจริญ และสถานีสูบน้ำทั้ง 3 บริเวณนี้จะมีอุโมงค์ส่งน้ำ เชื่อมโยงระหว่างสถานีสูบน้ำท่าพระกับอุโมงค์ส่งน้ำเดิม สถานีสูบน้ำทั้ง 3 แห่งนี้จะช่วยแบ่งเบาภาระของสถานีสูบน้ำท่าพระ โดยสถานีทั้ง 3 แห่งนี้จะให้บริการแก่เขตรอบนอกของเขตธนบุรี และจะมีการปรับปรุงสถานีสูบน้ำท่าพระให้มีขนาดการบรรจุน้ำเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้แรงดันของน้ำสูงขึ้นทั้งในเขตธนบุรีและเขตรอบนอก เป็นการกระจายบริการอย่างทั่วถึง และมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ปรับปรุงโครงข่ายเดิมให้มีประสิทธิภาพ

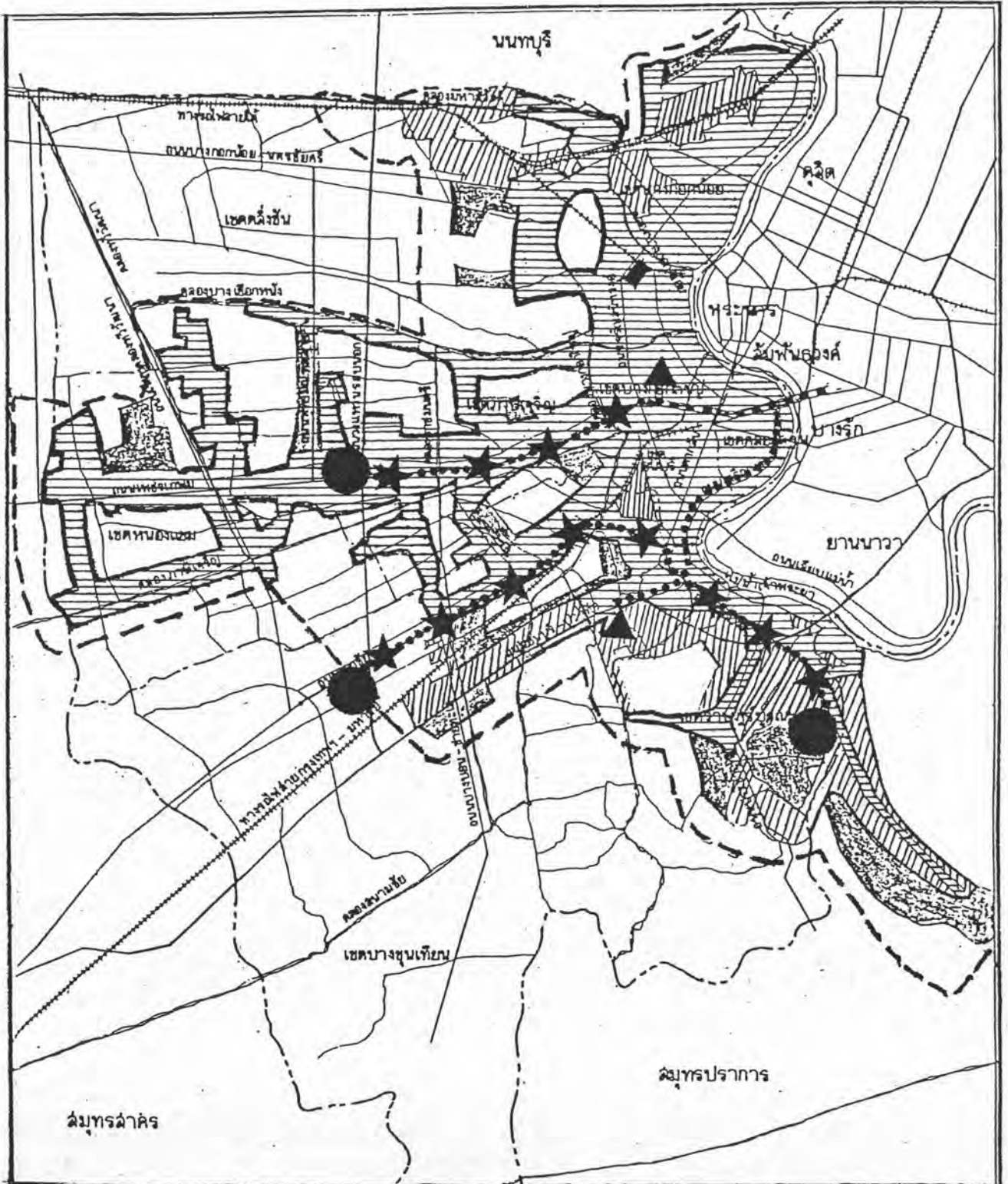
โดยให้มีการดำเนินการ ดังนี้

ก) ตรวจสอบซ่อมแซมท่อประปาและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่มีอยู่เดิมเพื่อพร้อมสำหรับการให้บริการ

ข) ดำเนินการขยายท่อประปา ตามแนวการใช้ที่ดินของเขตธนบุรีที่มีความหนาแน่น ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความต้องการปริมาณน้ำประปาสูง นอกจากนั้นถนนที่จะปรับปรุงจากการศึกษาในเรื่องการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทางถนนที่ได้เสนอแนะนั้น ก็ควรขยายและปรับปรุงท่อประปาตามด้วย ส่วนถนนที่จะสร้างขึ้นตามข้อเสนอแนะของการศึกษาและถนนโครงการของรัฐที่จะเกิดขึ้น เช่น ถนนตากสิน-เพชรเกษม ถนนอรุณอมรินทร์-ประชาธิปก ก็ควรวางระบบท่อประปาตามโครงข่ายของถนนดังกล่าวด้วย เพื่อรองรับกับการเปิดพื้นที่ใหม่และการขยายตัวในอนาคต

ข. การปรับปรุงระบบระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำของเขตธนบุรี มีท่อระบายน้ำตามถนนสายต่าง ๆ และมีคลอง



แสดง แนวทางการพัฒนาระบบบริการน้ำประปา

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตเทศบาลนคร
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 5.8

สัญลักษณ์

*** แนวท่อส่งน้ำที่เสนอแนะ

● สถานีส่งน้ำที่เสนอแนะ

☐ ทุบบริการน้ำประปา 2528
ชั้นที่ 1 ระยะที่ 2

☒ ทุบบริการน้ำประปา 2531
ชั้นที่ 2 ระยะที่ 1 ก

☒ ทุบบริการน้ำประปา 2534
ชั้นที่ 2 ระยะที่ 1 ข

--- ข้อเขตการให้บริการ
น้ำประปา
■ บริเวณทำถังน้ำเสีย

▲ สถานีส่งน้ำ-ชั้นที่ 1

☐☐☐☐ ท่อวางส่งน้ำ
ชั้นที่ 1 ระยะที่ 1 ก
ท่อส่งน้ำ

สายต่าง ๆ ที่ใช้ช่วยในการระบายน้ำโดยมีประตูระบายน้ำ และเครื่องสูบน้ำติดตั้งอยู่บริเวณปากคลอง และไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาในที่สุด ปัจจุบันคลองมีส่วนช่วยในการระบายน้ำอย่างมาก แต่นับวันจะตื้นเขินและถูกประชาชนรुक้ำปลูกสร้างอาคาร เพื่อเป็นการส่งเสริมระบบระบายน้ำให้มีประสิทธิภาพทั้งในปัจจุบันและในอนาคตที่เมืองจะขยายตัว จึงควรที่จะปรับปรุงดังนี้

1. ปรับปรุงระบบระบายน้ำภายใน

โดยการสร้างเขื่อนให้ครบทุกคลอง เพื่อขยายแนวคลองให้คงเดิมเป็นการช่วยการระบายน้ำให้ดียิ่งขึ้น ปัจจุบันมีการสร้างเขื่อนตามแนวคลองภายในสายต่าง ๆ บางแล้ว แต่ยังไม่ครบวงจร ฉะนั้นควรสร้างเขื่อนตามแนวคลองต่าง ๆ ได้แก่ คลองสมเด็จพระเจ้าตากสิน คลองบางไส้ไก่ คลองบึงพลาญชัย คลองสะพานเหลือง คลองสำเหร่ คลองน้ำชัน คลองบางสะพาน คลองศาลตันโพธิ์ คลองดาวคะนอง และคลองเชื่อมระหว่างคลองสำเหร่ คลองกุฎีจีน คลองวัดกัลยาณ์ คลองบางสะพาน เป็นต้น รวมทั้งให้มีการขุดลอกคลองเพื่อมิให้ตื้นเขิน และควรมีการควบคุมมิให้ประชาชนสร้างสิ่งก่อสร้างรुक้ำคูคลองระบายน้ำเหล่านั้น (แผนที่ 5.9)

2. ปรับปรุงท่อระบายน้ำตามแนวถนน

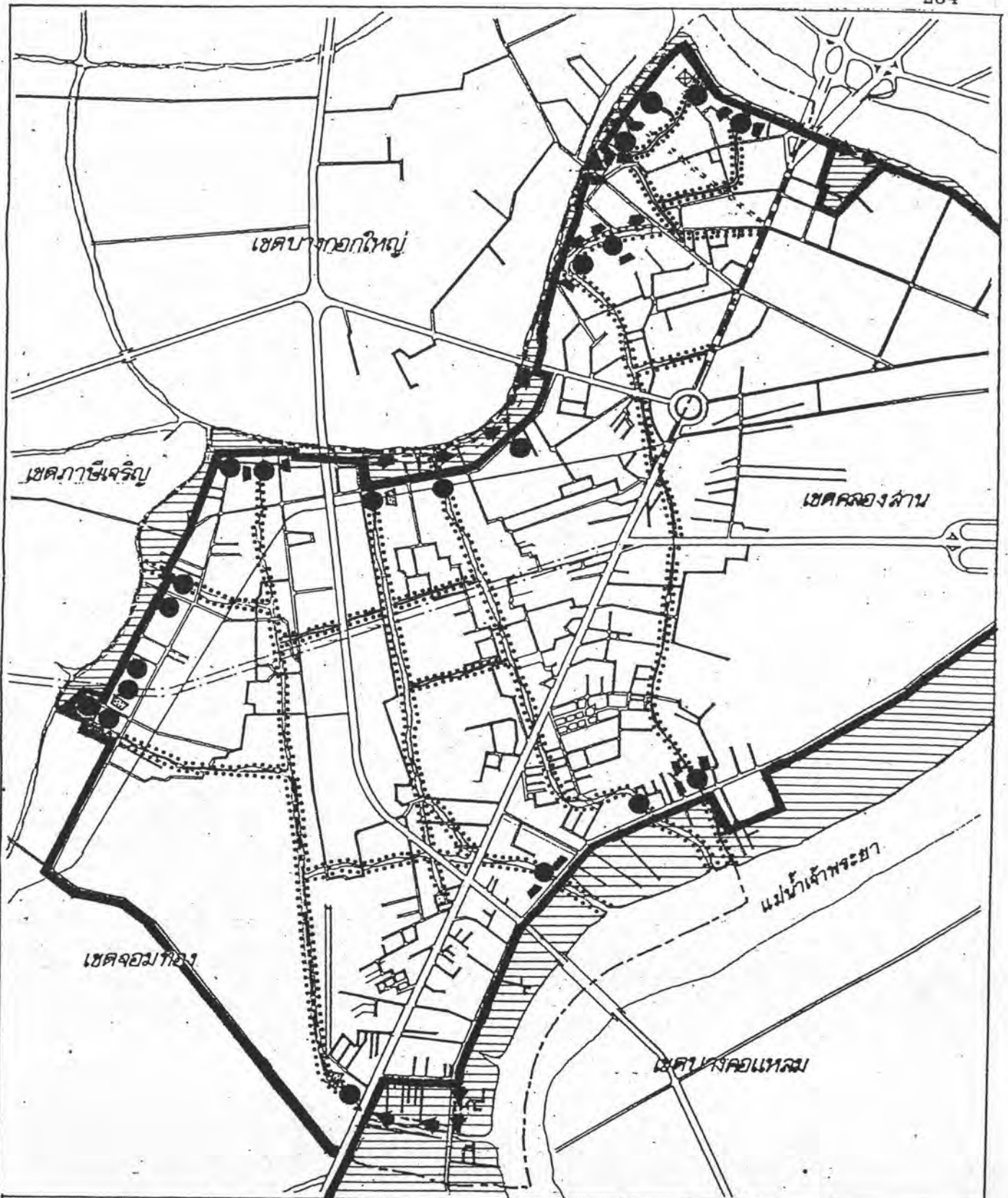
โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณที่มีความหนาแน่นของอาคารในอนาคต เช่น ตามแนวถนนรัชดาภิเษก แนวถนนพระเจ้าตากสินและถนนเจริญนครเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา ควรปรับปรุงท่อระบายน้ำให้มีขนาดเพียงพอกับปริมาณน้ำเสียที่จะมีมากขึ้นในอนาคต รวมทั้งปรับปรุงระบบระบายน้ำตามถนนสายรองและตามตรอกซอยให้เป็นระบบเดียวกัน พร้อมทั้งให้ความเชื่อมโยงกับคลองระบายน้ำภายในพื้นที่ ตลอดจนให้มีการวางท่อระบายน้ำควบคู่ไปกับการปรับปรุงถนนสายใหม่และถนนโครงการของรัฐต่าง ๆ ที่ได้กล่าวไปแล้ว เช่นเดียวกับการวางท่อประปา

ค. การปรับปรุงระบบป้องกันน้ำท่วม

เขตธนบุรีมีแนวป้องกันน้ำท่วมค่อนข้างครบและสมบูรณ์ โดยมีแนวป้องกันน้ำท่วมใช้ร่วมกับเขตคลองสาน แต่อย่างไรก็ตามควรพัฒนาและปรับปรุงระบบเดิมให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยควรดำเนินการดังนี้ (แผนที่ 5.9)

1. ขยายแนวป้องกันน้ำท่วม

โดยเฉพาะในส่วนที่ขาดตอน ได้แก่ ขยายแนวเชื่อมโยงจากถนนเจริญนครจนบรรจบแนวคลองดาวคะนองที่ถนนพระเจ้าตากสิน ขยายแนวป้องกันน้ำท่วมช่วงเลียบริมคลอง



แสดง : แนวทางการพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนา
เขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 5.9

สัญลักษณ์ $\blacktriangle \rightleftharpoons \blacktriangleleft$ แนวป้องกันน้ำท่วมที่เสนอแนะ

— แนวป้องกันน้ำท่วม

▨ พื้นที่นอกแนวป้องกัน

● ท่ำนบหรือประตูระบายน้ำ

⋯⋯⋯ แนวเขื่อนที่เสนอแนะ

■ เครื่องสูบน้ำ

▲ บ่อสูบน้ำ

⊠ ประตูท่อ

▩ เครื่องสูบน้ำที่เสนอแนะ

บางกอกใหญ่ แขวงบางยี่เรือจนบรรจบถนนอินทรีพิทักษ์และขยายแนวป้องกันน้ำท่วม ช่วงเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยาใกล้สะพานประปกเกล้าในเขตคลองสาน เพื่อให้แนวป้องกันน้ำท่วมครบวงจร

2. สร้างเครื่องสูบน้ำเพิ่มขึ้น

โดยเฉพาะในบริเวณที่ยังไม่มีเครื่องสูบน้ำหรือมีแต่ยังไม่เพียงพอ โดยสร้างตรงบริเวณปากคลองต่าง ๆ ใกล้กับประตูระบายน้ำ เช่น บริเวณคลองบางสะแก แขวงบุดโคล บริเวณคลองศาลตันโพธิ์ แขวงตลาดพลู บริเวณคลองบางน้ำชัน แขวงตลาดพลู เป็นต้น

3. สร้างระบบป้องกันน้ำท่วม (บริเวณนอกแนวป้องกันน้ำท่วม)

บริเวณนอกแนวถนนเจริญนครช่วงติดแม่น้ำเจ้าพระยาส่วนใหญ่เป็นที่ดินเอกชน และเป็นบริเวณที่ศักยภาพต่อการพัฒนาในอนาคต บริเวณนี้อยู่กนอกระบบการป้องกันน้ำท่วมของเขตธนบุรี จึงควรมีมาตรการที่จะต้องแจ้งผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในบริเวณนี้ให้สร้างระบบป้องกันน้ำท่วมหรือยกระดับอาคารให้สูงขึ้นเพื่อแก้ปัญหาให้กับผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ในอนาคตบริเวณนี้จะมีการพัฒนาในแนวตั้งมากขึ้น ฉะนั้นเจ้าของที่ดินและอาคารที่จะปลูกสร้างอาคารบริเวณนี้ควรมีการลงทุนสร้างระบบการป้องกันน้ำท่วมเพื่อเป็นการป้องกันอันจะส่งเสริมให้บริเวณนี้มีศักยภาพมากยิ่งขึ้น

ง. การปรับปรุงด้านสาธารณสุข

เขตธนบุรีมีโรงพยาบาล 3 แห่ง ศูนย์บริการสาธารณสุข 3 แห่ง ที่ให้บริการในการรักษาพยาบาลแก่ประชาชนทั้งในเขตธนบุรีและเขตใกล้เคียงที่ขาดแคลนสถานพยาบาล ดังนั้นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของสถานพยาบาลในเขตธนบุรี จึงควรดำเนินการพัฒนาและปรับปรุง ดังนี้

1. พัฒนาระบบบริการของศูนย์บริการสาธารณสุข

โดยควรมีการพัฒนาปรับปรุงในด้านต่าง ๆ ดังนี้

ก) ด้านบุคลากร โดยเฉพาะแพทย์ พยาบาล ให้มีเพียงพอกับการมารับบริการ

ข) ด้านเครื่องมืออุปกรณ์ทางการแพทย์ให้มีความทันสมัย

ค) ด้านการปรับปรุงอาคารที่ทำกรักษาพยาบาลให้ทันสมัยและสะอาด

เนื่องจากศูนย์บริการสาธารณสุขในเขตธนบุรี ปัจจุบันเป็นอาคารเก่า เสื่อมโทรมและขาดการดูแลด้านความสะอาด

ง) ด้านการจัดตั้งศูนย์เลี้ยงเด็กอ่อน สำหรับให้บริการแก่มารดาที่ต้องทำงานนอกบ้านไม่มีเวลาเลี้ยงบุตร

จ) ขยายเวลาให้บริการในการรักษาพยาบาล คือ เริ่มตั้งแต่ 08.00-21.00 น. เป็นการให้บริการแก่ผู้ที่ทำงาน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยจึงไม่มีเวลาว่างในช่วงการให้บริการในเวลาเดิม 08.00-12.00 น. จึงได้ขยายเวลาให้บริการเมื่อเลิกจากงานก็สามารถรับการรักษาพยาบาลได้ ทั้งนี้เนื่องจากเขตธนบุรีมีความหนาแน่นและมีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยจำนวนมากโดยเฉพาะในชุมชนแออัด

2. ย้ายศูนย์บริการสาธารณสุขเจ้าคุณประยูรวงศ์

โดยให้ย้ายไปตั้งอยู่บริเวณถนนโครงการอรุณอมรินทร์-ประชาธิปไตยในตลาคมนกกระจอกเดิม แขวงวัดกัลยาณ์ เนื่องจากศูนย์บริการแห่งนี้ถูกเวนคืนเพื่อสร้างถนนโครงการดังกล่าว สาเหตุที่ย้ายมาตั้งบริเวณนี้เนื่องจากเป็นย่านชุมชนอยู่อาศัย ประชาชนจึงหนาแน่น และไม่มีบริการด้านสาธารณสุข

3. จัดสร้างโรงพยาบาลของรัฐเพิ่มขึ้นในเขตรอบนอก

ควรให้มีโรงพยาบาลเพิ่มขึ้นในเขตราษฎร์บูรณะและเขตบางขุนเทียน เนื่องจากเมืองขยายตัวไปทางตื้นนี้มาก ทำให้ประชาชนเพิ่มมากขึ้นและประชาชนบริเวณนี้จึงได้เดินทางเข้ามาใช้บริการจากโรงพยาบาลพระปิ่นเกล้าในเขตธนบุรีเพิ่มมากขึ้นไปด้วย จึงควรขยายบริการสถานพยาบาลเข้าไปในเขตดังกล่าว เพื่อคอยให้บริการแก่ประชาชนทั้งในปัจจุบันและในอนาคตที่จะเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการสกัดกั้นให้ให้บริการเฉพาะในเขตของตน เพื่อหลีกเลี่ยงการเดินทางเข้ามาใช้บริการในเขตธนบุรี อันเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของโรงพยาบาลในเขตธนบุรียิ่งขึ้น

4. จัดหน่วยแพทย์เคลื่อนที่

เพื่อให้การรักษาพยาบาลแก่ประชาชนโดยเฉพาะในชุมชนแออัดและบริเวณพื้นที่ที่มีความหนาแน่น

จ. การปรับปรุงพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

เขตธนบุรีนับว่าเป็นเขตที่ขาดแคลนพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจอันช่วยให้เกิดความร่มรื่นและช่วยลดมลภาวะอันเป็นปอดของเขตธนบุรี ซึ่งในปี พ.ศ. 2544 เขตธนบุรีมีความต้องการพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจถึง 764 ไร่ ความต้องการดังกล่าวนี้นับวันจะ

เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับประชาชนทั้งในปัจจุบันและอนาคต ฉะนั้นจึงควรหาแนวทางปรับปรุงที่ว่างที่มีอยู่ ซึ่งอาจใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ มาพัฒนาปรับปรุงให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งสามารถรองรับกับความต้องการของประชาชนได้ โดยมีแนวทางพัฒนาดำเนินการดังนี้ (แผนที่ 5.10)

1. ปรับปรุงสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่มีอยู่เดิมให้มีสภาพดีขึ้น

โดยดูแลรักษาให้มีความสะอาด ร่มรื่น สวยงาม เหมาะสมกับการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนผู้มาใช้บริการ ได้แก่ บริเวณสวนหย่อมภายในอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสิน บริเวณใต้สะพานพุทธยอดฟ้าและสะพานพระปกเกล้า บริเวณหน้าโรงเรียนศึกษานารี และบริเวณเชิงสะพานเจริญพาศน์

2. แนวส่งเสริมให้มีการปลูกต้นไม้เพื่อความร่วมมือและความร่มรื่นและพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งควรส่งเสริมบริเวณต่อไปนี้

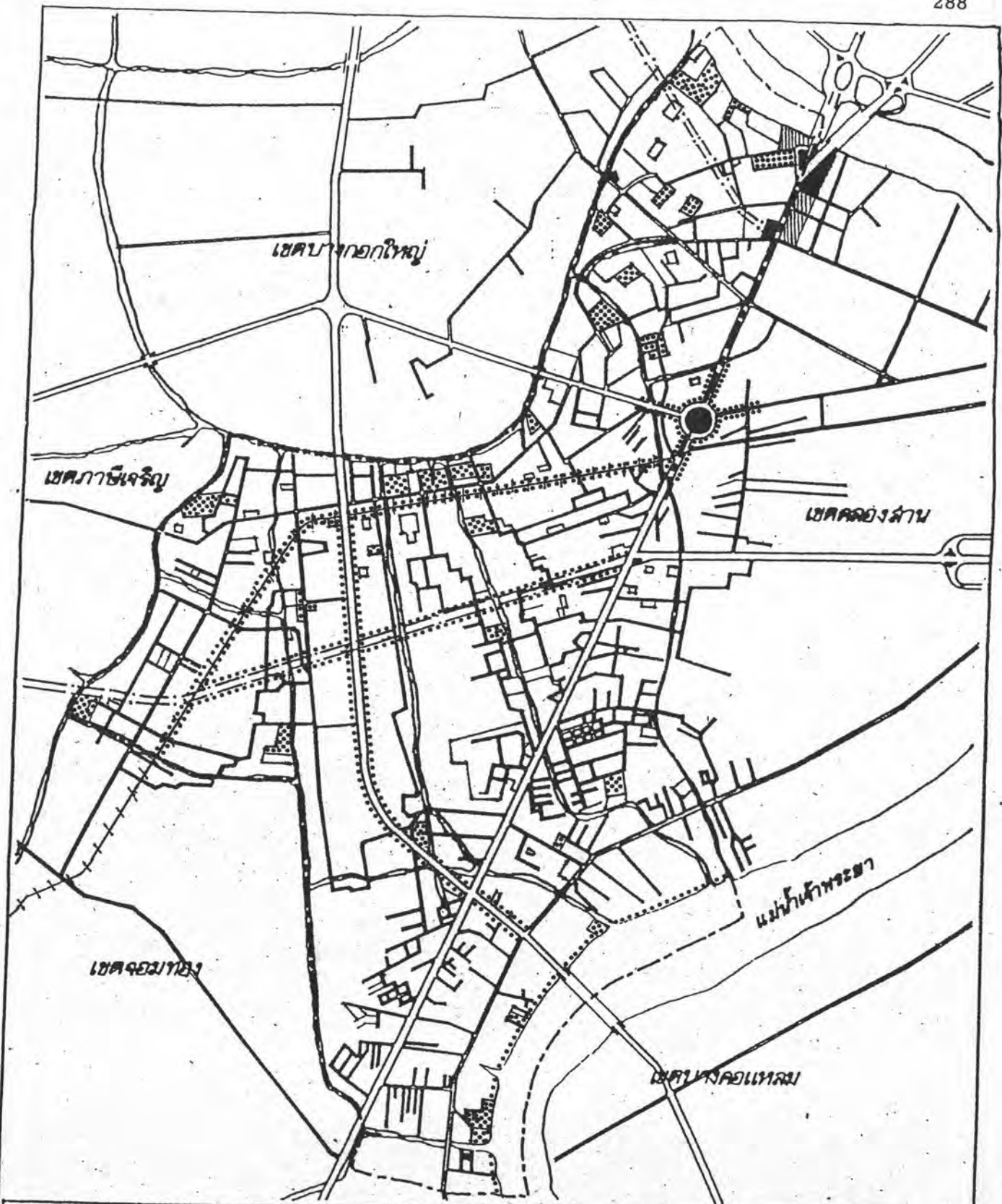
ก) บริเวณศาสนสถานต่าง ๆ โดยเฉพาะบริเวณวัดซึ่งมีพื้นที่ว่างมาก ซึ่งจะส่งเสริมให้ปลูกต้นไม้เพื่อความร่วมมือ ความร่มรื่น สวยงาม ซึ่งจะเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจเสริมให้แก่ประชาชนในบริเวณนั้น เป็นการทดแทนสวนสาธารณะที่ขาดแคลน และยังรักษาภูมิทัศน์ชุมชนในบริเวณศาสนสถาน เป็นการส่งเสริมบทบาทของวัดเช่นในอดีต คือนอกจากจะเป็นที่พึ่งทางใจของประชาชนเป็นที่รวมของกิจกรรมและเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนในละแวกนั้นด้วย

ข) บริเวณห้ามปลูกสร้างอาคารในระยะ 15 เมตรจากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก ถนนมไหสวรรค์จนถึงแยกเจริญนคร ถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม และแนวเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดแนวด้านทิศใต้ในเขตธนบุรี ตลอดจนบริเวณห้ามปลูกสร้างอาคารในระยะ 8 เมตร จากเขตถนนรอบวงเวียนใหญ่ เขตถนนประชาธิปไตย เขตถนนอินทนิทกษั และเขตถนนพระเจ้าตากสิน จึงกำหนดให้เป็นที่ว่างสำหรับเป็นทางเท้า (จากการศึกษาเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเขตธนบุรี) ซึ่งบริเวณต่าง ๆ นี้จะส่งเสริมและกำหนดให้ปลูกต้นไม้เพื่อความร่วมมือ หรือจัดเป็นสวนหย่อม สวนประดับ เพื่อให้เกิดความร่วมมือ ความร่มรื่น สวยงาม แก่ผู้สัญจรไปมาและประชาชนในบริเวณนั้น

นอกจากนั้นบริเวณแนวทางรถไฟมหาชัย-วงเวียนใหญ่ ก็ควรจัดให้เป็นแนวส่งเสริมให้มีการปลูกต้นไม้เพื่อความร่วมมือและความสวยงามด้วย

3. เวนคืนที่ดินในบางบริเวณ

ได้แก่ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านข้างสะพานพุทธยอดฟ้าและบริเวณ



	<p>แสดง : แนวทางปรับปรุงพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 5.10</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> สถานที่พักผ่อนหย่อนใจเดิม แนวส่งเสริมให้มีการปลูกต้นไม้ แนวเวนคืนที่ดินเพื่อการปลูกต้นไม้

เชื่อมต่อกับสวนหย่อมเดิมข้างสะพานพระปกเกล้ามาตามแนวนนประชาธิปไตยจนถึงแยกถนนสมเด็จเจ้าพระยาในเขตคลองสาน ควรให้มีการเวนคืนที่ดินบริเวณนี้เพื่อมีที่จอดรถยนต์และเกิดมุมมอง โดยควรจัดทำเป็นสวนหย่อม และให้มีลานเอนกประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ซึ่งในเวลาว่างคืนอาจจัดเป็นตลาดโต้รุ่งขายอาหารเพื่อบริการแก่ผู้มาพักผ่อนหย่อนใจตลอดจนแบ่งพื้นที่บางส่วนจัดทำลานจอดรถ รวมทั้งแบ่งพื้นที่ตัดถนนเข้าถึงสถานที่ราชการในแขวงวัดกัลยาณ์บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งการปรับปรุงบริเวณนี้ให้เป็นที่โล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ จะช่วยให้เห็นทัศนียภาพ โบราณสถานในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ที่เกิดจากมุมมองของแม่น้ำอ้อมงาม และไม่บดบังโบราณสถานต่าง ๆ ในเขตคลองสานอันได้แก่ วัดพิชัยญาติและวัดอนงคาราม

ฉ. การปรับปรุงย่านการค้าและตลาด

เขตธนบุรีเป็นย่านการค้าชุมชนที่สำคัญ (Center) ของฝั่งตะวันตกที่ให้บริการทั้งภายในพื้นที่เขตธนบุรีและเขตรอบนอก ดังจะเห็นได้จากย่านการค้าวงเวียนใหญ่และย่านการค้าดาวคะนอง จึงควรพัฒนาปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพและทันสมัยขึ้น โดยควรดำเนินการพัฒนาปรับปรุงย่านการค้าและตลาดต่าง ๆ ดังนี้

1. ย่านการค้าตลาดวงเวียนใหญ่และตลาดดาวคะนอง

พื้นที่ตลาดมีจำนวนน้อยไม่เพียงพอแก่ผู้มาใช้บริการ จึงควรเพิ่มพื้นที่ตลาดให้มากขึ้น โดยพัฒนาให้เป็นแนวตั้งในรูปอาคารที่จำนวนหลายชั้น(จากเดิมเป็นตลาด 1 ชั้น) และจัดแยกประเภทสินค้าที่นำมาขายให้ชัดเจนเป็นหมวดหมู่ สะดวกต่อการซื้อขาย เช่น ผักสด ผลไม้ เนื้อสัตว์ ของชำ อาหาร เสื้อผ้า เป็นต้น การพัฒนาในรูปแบบนี้เป็นการรองรับผู้ค้าที่ใช้พื้นที่ทางเท้าบางส่วนทำการค้าขาย ซึ่งช่วยแก้ปัญหาหาบเร่แผงลอยที่มาค้าขายในบริเวณทางเท้า และควรจัดให้มีสถานที่สำหรับขนส่งสินค้า เพื่อมิให้เกิดขบวนการจราจร

ข้อเสนอแนะ ควรให้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในรายละเอียดในการปรับปรุงตลาดในย่านนี้ และควรศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคประกอบการพัฒนาปรับปรุงด้วย เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีความซับซ้อนและมีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงเสมอ

2. ย่านการค้าตลาดคนดู

เดิมมีผู้ใช้บริการในย่านนี้มาก แต่เมื่อตัดถนนรัชดาภิเษกบริเวณนี้ถูกเวนคืนทำให้ซบเซาลง ปัจจุบันกรุงเทพมหานครกำลังทำการปรับปรุงบริเวณใต้สะพานรัชดาภิเษก โดยมี

การปรับปรุงให้เป็นตลาดที่มีระบบระเบียบและถูกสุขลักษณะมากขึ้น โดยให้มีทั้งตลาดสดและตลาด
ได้รุ่งขายอาหาร เพื่อบริการแก่ประชาชนในบริเวณนั้น

3. ปรับปรุงตลาดที่มีศักยภาพ

ได้แก่ ตลาดวัดกลาง (เป็นตลาดค้าปลีก-ค้าส่ง) ตลาดโกบ้อ ตลาดสำหรับ
ตลาดบุคคล และตลาดนกกระจอก จัดเป็นตลาดชุมชนที่มีความสำคัญ ซึ่งมีประชาชนมาใช้บริการ
จำนวนมากจึงควรพัฒนาให้มีศักยภาพมากขึ้น โดยเฉพาะในด้านระบบและความเป็นระเบียบรวมทั้ง
ความสะอาดให้มากขึ้น

ส่วนตลาดอื่น ๆ ควรพัฒนาให้เป็นตลาดชุมชนระดับละแวกบ้านเพื่อให้บริการ
อย่างเพียงพอแก่ชุมชนนั้น

แนวทางการพัฒนาด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ก. การอนุรักษ์โบราณสถานและศาสนสถาน

จำเป็นต้องมีการจัดระเบียบเพื่อควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร ซึ่งจากการศึกษา
นี้ ได้เสนอแนะมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารในการกำหนดแนวอนุรักษ์โบราณสถานและ
ศาสนสถานไว้ 2 บริเวณคือ บริเวณที่ 1 แนวริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือ เป็นแนวที่กำหนด
ให้มีการควบคุมความสูง ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งมีโบราณสถานและศาสนสถานที่มี
คุณค่า ได้แก่ วัดกัลยาณ์ วัดประยุรวงศ์ โบสถ์ข้างตาคูร์สู มัสยิดกุฎีขาว บริเวณที่ 2 คือ ใน
ระยะ 50 เมตร รอบศาสนสถานที่มีคุณค่า ได้แก่ วัดเวฬุราชิน วัดอินทาราม วัดจันทรากรม
วัดราชคฤห์ วัดโพธิ์นิมิตร วัดบางสะพานนอก วัดหิรัญรูจี วัดใหญ่ศรีสุนทรณ วัดบุปผาราม
วัดใหม่ยายนุ้ยและวัดขุนจันทร์ ซึ่งทั้ง 2 บริเวณนี้ในมาตรการดังกล่าวมีการควบคุมความสูงของ
อาคาร โดยห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตรขึ้นไป รวมทั้งกิจกรรม
ต่าง ๆ ที่ได้ระบุไว้ในการศึกษาในด้านมาตรการควบคุมอาคารในบริเวณที่ 6 และ 7 แล้ว
นอกจากนี้มีการกำหนดความหนาแน่นอาคารโดยควบคุมด้านพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 2
และพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 70

เมื่อมีมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารแล้ว จำเป็นต้องมีการควบคุม
และปรับปรุงสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมลักษณะศิลปะและลวดลายทางสถาปัตยกรรมของสิ่งก่อสร้างภายในวัด ให้คงคุณค่าของศิลปกรรม รวมทั้งควรซ่อมแซมและบูรณะสิ่งก่อสร้างที่มีสภาพทรุดโทรมด้วย
2. ควรจัดทำผังบริเวณภายในวัด โดยจัดสิ่งก่อสร้างให้เหมาะสมกับผังของวัด และถูกต้องตามหลักการอนุรักษ์โบราณสถานและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า
3. ควบคุมการก่อสร้างอาคารในที่จัดประโยชน์ของวัดให้เหมาะสมและกลมกลืนกับสิ่งก่อสร้างเดิม โดยให้มีการควบคุมวัสดุและสีอาคารในบริเวณดังกล่าว
4. ควรให้มีการจัดทำผังเฉพาะของวัด เพื่อกำหนดในรายละเอียดต่าง ๆ ต่อไป นอกจากนี้ควรปรับปรุงที่ว่างของวัดที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ นำมาปลูกต้นไม้หรือจัดเป็นสวนประดับเพื่อให้เกิดความร่มรื่น และส่งเสริมความสง่างามของโบราณสถานซึ่งจะทำให้เกิดมุมมองที่ดีขึ้น

ข. การปรับปรุงแก้ไขมลภาวะด้านอากาศและเสียง

จากปัญหาการจราจรติดขัด เป็นเหตุให้ถนนสายหลักต่าง ๆ เกิดมลภาวะด้านอากาศและเสียงมากขึ้น อันจะเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนที่อาศัยในบริเวณนั้น ซึ่งจากการศึกษานี้ได้สอบถามผู้เชี่ยวชาญ (Delphi Technics) ในเรื่องพื้นที่ที่มีมลภาวะด้านเสียงและอากาศ ซึ่งได้เสนอแนะวิธีที่จะพัฒนาหรือเอาชนะอุปสรรคเหล่านี้โดยวิธีการดังนี้คือ

1. ให้มีการปลูกต้นไม้ตามริมถนนสายต่าง ๆ เพื่อป้องกันการสะท้อนเสียง และสามารถดูดอากาศเสียคาร์บอนมอนนอกไซด์ ที่มาจากท่อไอเสียของรถยนต์ (ซึ่งการส่งเสริมการปลูกต้นไม้ได้มีการเสนอแนะไว้ในการศึกษา เรื่องการปรับปรุงที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ)
2. ให้มีมาตรการควบคุมอาคาร โดยให้กฎหมายควบคุมอาคารเข้าควบคุมการปลูกสร้างอาคารให้เป็นไปตามแนวทางการเสนอแนะการควบคุมอาคารในบริเวณต่าง ๆ ของการศึกษานี้ เพื่อช่วยให้เกิดการถ่ายเทอากาศและไม่ขัดบังทิศทางลม
3. ให้มีช่องเว้าว่างระหว่างอาคาร เพื่อความเป็นระเบียบและเป็นช่องทางของการพัดผ่านของลมที่จะไหลเวียน เพื่อเกิดความสมดุลย์ของอากาศ

นอกจากการดำเนินการตามวิธีการดังกล่าวแล้ว ก็ควรมีมาตรการเสริมเพื่อป้องกันปัญหาและช่วยลดมลภาวะที่จะเกิดขึ้นได้ ดังนี้

1. ให้นำหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ เช่น ตำรวจ กวดขันตรวจสภาพรถยนต์ อาจจัดทำเป็นรายปี และกวดจัดยานพาหนะต่าง ๆ โดยเฉพาะยานพาหนะที่มีการตัดแปลงสภาพ อย่างผิดกฎหมาย เช่น การเปลี่ยนเครื่องยนต์ การตัดแปลงระบบท่อไอเสีย เป็นต้น

2. กวดขันสถานประกอบการต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดมลภาวะทางอากาศและเสียง ซึ่งส่งผลกระทบต่อประชาชน โดยกำหนดให้มีสถานที่ประกอบการถูกต้องตามข้อบังคับของ กองอนามัยสิ่งแวดล้อมกรุงเทพมหานคร ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ ควรให้มีการย้ายสถานประกอบการนั้นไปยังบริเวณอื่น เช่น นิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

3. เผยแพร่ความรู้และให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหา โดยวิธีการต่าง ๆ เช่น จัดกลุ่มแรงค์แก้ไขปัญหามลพิษเพื่อฟื้นฟูสภาพแวดล้อม เป็นต้น

ค. การส่งเสริมสภาพแวดล้อมธรรมชาติเพื่อภูมิทัศน์ของชุมชน

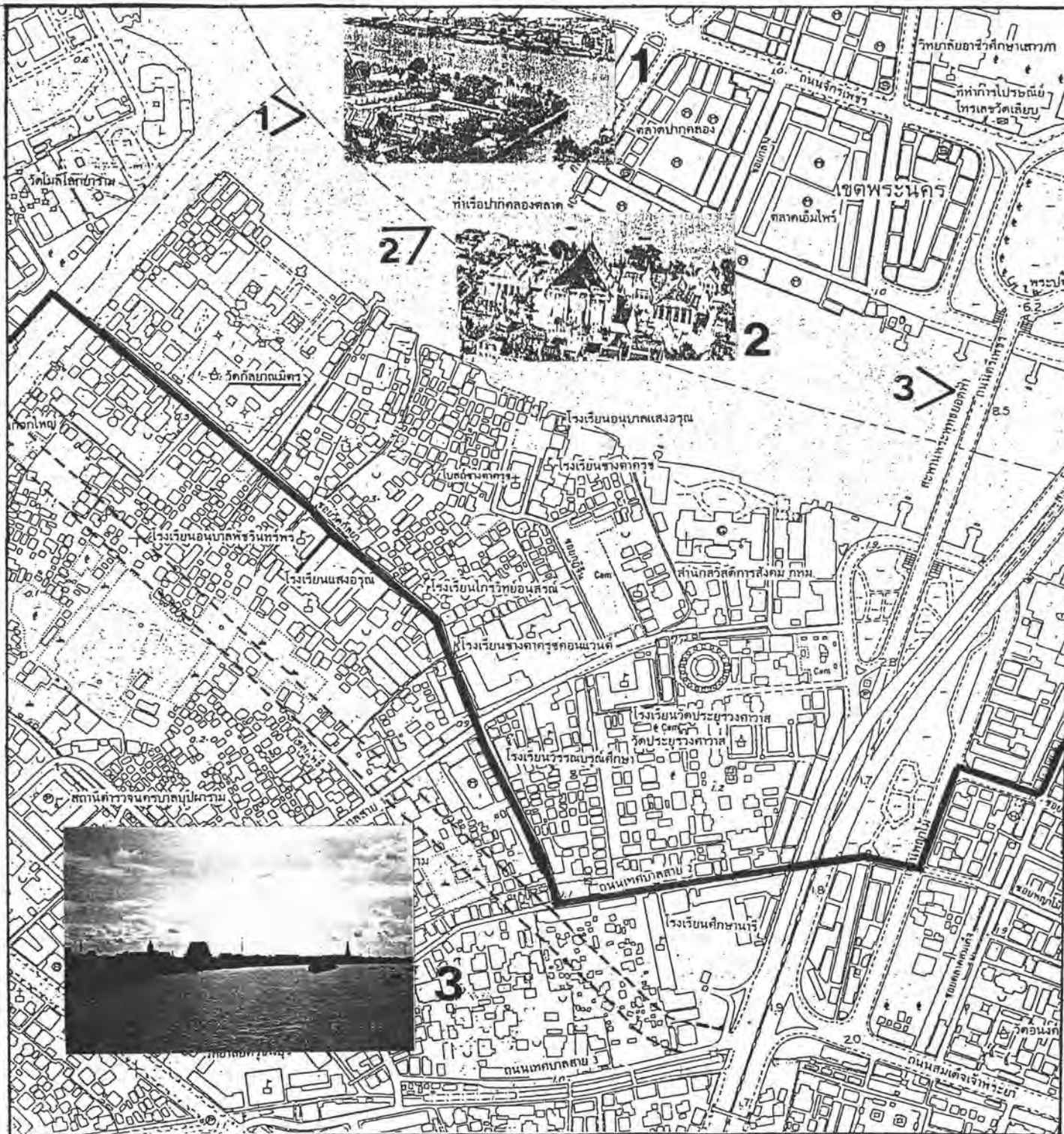
เขตธนบุรีมีภูมิทัศน์ชุมชนที่สวยงาม ซึ่งควรอนุรักษ์ไว้เพื่อความงดงาม อันได้แก่ บริเวณต่าง ๆ ดังนี้


1. บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านทิศเหนือ (แผนที่ 5.11)

เป็นบริเวณที่มีโบราณสถานต่อเนื่องจากบริเวณรัตนโกสินทร์นับตั้งแต่ วัดอรุณราชวราราม โบสถ์ข้างตาคูร์สู่วัดกัลยาณมัสยิตบางหลวง สถานที่ราชการต่าง ๆ เป็นต้น จึงควรอนุรักษ์ให้คงสภาพเดิมไว้ และควรรื้อถอนสิ่งก่อสร้างที่ไม่เหมาะสมและขัดแย้งกับ โบราณสถาน เช่น เสาอากาศวิทยุ ป้ายโฆษณา กองทัพเรือ อาคารร้านอาหารริมน้ำ เป็นต้น ซึ่งในการศึกษานี้ได้กำหนดให้มีมาตรการควบคุมอาคาร การกำหนดเขตโบราณสถานและ พื้นที่แวดล้อมซึ่งมิให้ทำลายภูมิทัศน์ ตลอดจนกำหนดแนวทางส่งเสริมปรับปรุงพื้นที่โล่งว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และการปลูกต้นไม้เพื่อความสวยงามร่มรื่นกำหนดไว้แล้ว ฉะนั้นถ้ามีการพัฒนา ปรับปรุงและส่งเสริมตามมาตรการที่กำหนดไว้ ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์ทั้งในด้านภูมิทัศน์ชุมชน นันทนาการและด้านศาสนา

2. บริเวณแนวคลองบางกอกใหญ่ (แผนที่ 5.12)

เป็นบริเวณซึ่งมีชุมชนริมน้ำและศาสนสถานตั้งอยู่บริเวณแนวคลองสายนี้ยังเป็นเส้นทางท่องเที่ยว ในอดีตส่วนใหญ่ใช้การคมนาคมทางน้ำและศาสนสถานที่ตั้งอยู่กั้นหน้าเข้าสู่แม่น้ำลำคลองเนื่องจากต้องใช้การสัญจรทางน้ำและจึงเกิดการปรับปรุงพัฒนาบริเวณริมคลอง ซึ่งทำให้เกิดความสวยงามและร่มรื่นเป็นระเบียบ แต่ปัจจุบันการคมนาคมทางบกได้พัฒนาขึ้น



	<p>แดง : ภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านทิศเหนือ</p>
<p>การศึกษา เพื่อเล่นออกแบบทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> 	<p>สัญลักษณ์</p> <p>— แนวควบคุมความสูงในแนวกรุงรัตนโกสินทร์</p> <p>> มุมมองภูมิทัศน์ชุมชน</p>
<p>แผนที่ 5.11</p>	



แผนที่ 5.12 แสดงภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ – แม่น้ำเจ้าพระยา

อย่างมาก จึงได้เปลี่ยนมาใช้เส้นทางถนนมากขึ้นซึ่งมีความสะดวกและรวดเร็วมากกว่า จึงทำให้เกิดการละเลยด้านริมน้ำ เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น เกิดการรुक้าของสิ่งก่อสร้าง ขาดการดูแลรักษาปล่อยให้เกิดสิ่งสกปรกกรุงรัง เกิดกิจกรรมบางประเภทตามแนวริมน้ำเช่น ท่าทรายสิ่งต่าง ๆ นี้ทำให้บริเวณริมน้ำมีคุณค่าน้อยลง โดยเฉพาะในด้านความสวยงามและความร่มรื่น ฉะนั้นจึงควรมีการพัฒนาปรับปรุงบริเวณดังกล่าว โดยเสนอแนะให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความร่วมมือและจัดสรรงบประมาณสนับสนุน ดังนี้

ก) การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ควรให้งบประมาณส่งเสริมให้มีการปรับปรุงริมน้ำ โดยการจัดสวนหย่อมปลูกต้นไม้เพื่อความสวยงามและร่มรื่น เนื่องจากบริเวณแนวคลองบางกอกใหญ่เป็นเส้นทางท่องเที่ยว จึงควรให้เกิดทัศนภาพที่งดงามแก่นักท่องเที่ยวและผู้สัญจรทางน้ำ

ข) กรมศิลปากร ควรให้งบประมาณในการปรับปรุงบูรณะสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า และศาสนสถานต่าง ๆ บริเวณริมน้ำ เพื่อให้คงคุณค่าและรักษาเอกลักษณ์ทางศิลปกรรมที่งดงามคงไว้

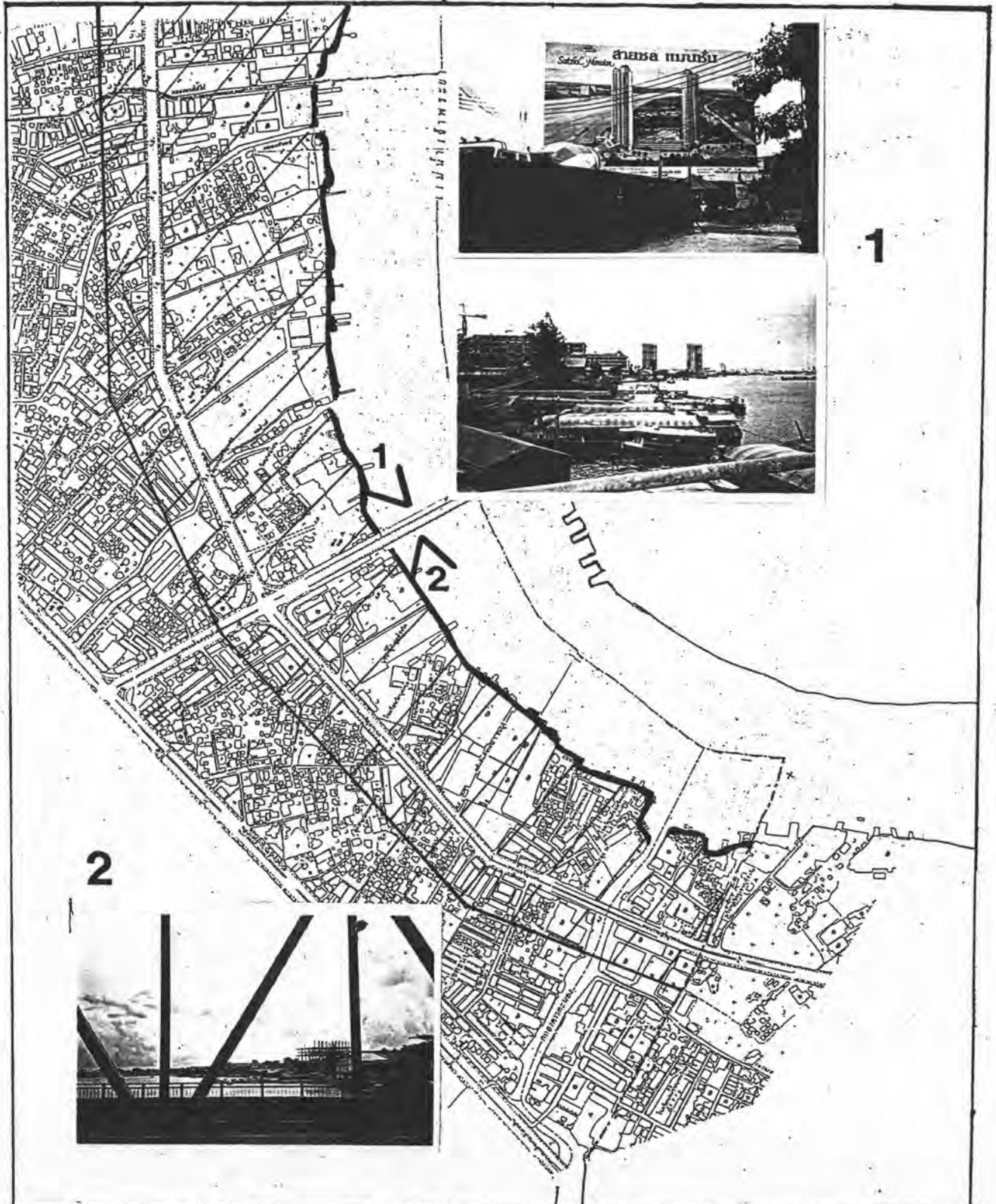
ค) กรุงเทพมหานคร ควรให้งบประมาณในการรักษาความสะอาดในด้านต่าง ๆ ในบริเวณริมน้ำ





3. บริเวณริมน้ำเจ้าพระยาเลียยถนนเจริญนคร (แผนที่ 5.13)

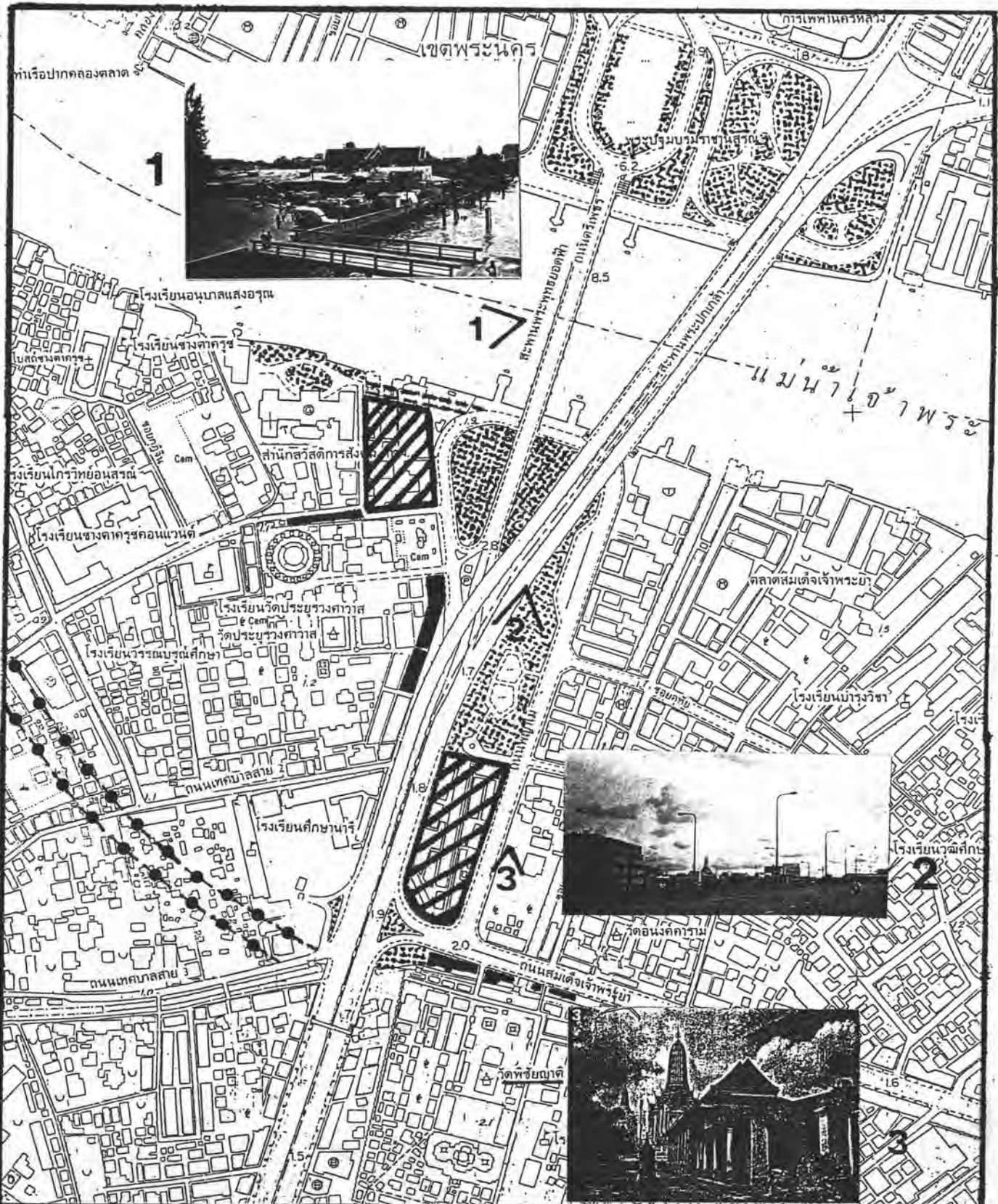
เป็นบริเวณที่มีทำเลอันเหมาะสมในด้านสภาพแวดล้อมและอากาศดี การศึกษาจึงมีการเสนอแนะโดยได้กำหนดให้มีระยะร่นโดยรอบอาคารแต่ละด้านตามความสูงของอาคาร มีการกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ทำให้บริเวณนี้มีอาคารไม่หนาแน่นและแออัดเกินไป ทำให้เกิดการถ่ายเทอากาศแก่พื้นที่ด้านในและไม่บดบังทัศนียภาพริมน้ำ จึงทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ใช้ประโยชน์ในส่วนรวม ซึ่งพื้นที่ริมน้ำเป็นบริเวณที่มีภูมิทัศน์สวยงามมากที่สุด และเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดมลภาวะทางสายตา (Visual Pollution)

4. บริเวณแนวสะพานพระปกเกล้าเลียยถนนประชาธิปไตยเขตคลองสาน (แผนที่ 5.14)

เป็นบริเวณที่มีศาสนสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ วัดพิชัยญาติฯ วัดอนงคาราม ซึ่งอยู่ในเขตคลองสาน แต่เขตธนบุรีและเขตคลองสาน มีอาณาเขตติดต่อกัน



<p>แสดง : ภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนเจริญนคร</p>	
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์  ระยะ ๑๕ เมตรที่เสนอแนะตามปลุกสร้างอาคารและส่งเสริมให้ปลูกต้นไม้เพื่อความร่มรื่น</p> <p> บริเวณที่เสนอแนะให้มีมาตรการควบคุมอาคาร</p>
<p></p> <p>แผนที่ 5.13</p>	<p> มุมมองภูมิทัศน์ชุมชน</p>





แสดง : ภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณสะพานพระพุทธยอดฟ้าและสะพานพระปกเกล้า


การศึกษา
- เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตอนุภูมิ
กรุงเทพมหานคร





แผนที่ 5.14


สัญลักษณ์  สถานพักผ่อนหย่อนใจในปัจจุบัน

 แนวเวนคืนเพื่อให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ

 แนวปรับปรุงอาคาร

 แนวถนนโครงการอรุณอมรินทร์ - ประชาธิปก

 แนวถนนชอยทีเสนอนะ

 มุมมองภูมิทัศน์ชุมชน

ฉะนั้นภูมิทัศน์ชุมชนจึงใช้ร่วมกัน ในบริเวณนี้จึงมีมุมมองจากสะพานพระปกเกล้าและถ้ำมิกการ
ปรับปรุงบริเวณนี้ก็จะทำให้มีทัศนภาพต่อโบราณสถานและภูมิทัศน์ชุมชนทั้งดงาม ซึ่งจากการศึกษา
นี้ได้เสนอแนะให้มีการปรับปรุงโดยเวเนคืนที่ดินบริเวณนี้ที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อการปรับปรุงพื้นที่ว่าง
เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยได้กำหนดแนวเวเนคืนนี้ให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจจัดเป็น
สวนหย่อมเพื่อปลูกต้นไม้ให้ความร่มรื่น เพื่อมิให้ตบบังโบราณสถานที่สำคัญและเพื่อเปิดมุมมอง
และทัศนียภาพที่สวยงาม จะเห็นได้ว่ากิจกรรมต่าง ๆ และการปลูกสร้างอาคารเพื่อการค้าขาย
ในบริเวณนี้ตั้ง เช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ (ในทางปฏิบัติควรจะมีการปรับปรุง
บริเวณนี้มาพร้อมกับการสร้างสะพานพระปกเกล้าแล้ว) เพราะฉะนั้นการปรับภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณนี้
มีความสำคัญกว่ากิจกรรมในอาคารเหล่านี้ จึงเป็นการอนุรักษ์สิ่งที่ตั้งมาไว้

สรุปและเสนอแนะ

ก. บทสรุป

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี เริ่มจากแนวความคิดการตั้ง
ถิ่นฐานของเมือง การขยายตัวของเมืองและรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองขนาดใหญ่ระดับ
มหานครเป็นแนวทางให้บทบาทการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ
สังคม และประชากร อันมีอิทธิพลต่อเขตธนบุรี ซึ่งชี้ให้เห็นถึงบทบาทหน้าที่ของเขตธนบุรี และ
จากการศึกษาสภาพทั่วไปของเขตธนบุรี ทำให้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ เมื่อนำมาพิจารณาประกอบ
นโยบายและแผนงานของรัฐที่จะพัฒนารุงเทพมหานคร สามารถกำหนดเป็นวัตถุประสงค์ หรือเป็น
กรอบในการวางแผนการใช้ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2544 อันเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขต
ธนบุรีในด้านต่าง ๆ และจากการศึกษาดังกล่าว ยังทำให้ทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้าน
ต่าง ๆ ในอนาคต ซึ่งนำไปสู่การคาดประมาณประชากรและพื้นที่ที่ต้องการไว้รองรับกิจกรรมต่าง ๆ
ที่จะตามมาในปีเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ การวางแผนการพัฒนาด้านการใช้ที่ดินได้กำหนดพื้นที่
ที่ต้องการในปีเป้าหมาย ลงในบริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมตามกิจกรรมหลัก ประเภทได้แก่
พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง พาณิชยกรรม พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
และที่อยู่อาศัยหนาแน่น บริเวณที่มีศักยภาพเหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ นี้ได้มาจากการ
วิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ด้วยวิธี Threshold Analysis และ Delphi Technics รวมทั้ง

อิทธิพลการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และได้ใช้แนวความคิดรูปแบบ Corridor Concept เป็นแนวความคิดหลักในการเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2544 อันเป็นแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี ในด้านอื่น ๆ อีกเช่น แนวทางการพัฒนาการคมนาคมขนส่ง การพัฒนาชุมชนแออัด การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ การพัฒนาด้านการอนุรักษ์โบราณสถานธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข. ผลจากการศึกษา

จากการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี ทำให้ได้ทราบถึง

1. บทบาทของเขตธนบุรีระดับภาคกรุงเทพมหานคร

- ก) ทำเลที่ตั้งของเขตมีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งงานย่านการค้าและบริการ และเป็นศูนย์กลางการคมนาคม
- ข) เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงและเป็นเขตเศรษฐกิจของฝั่งธนบุรี
- ค) ราคาที่ดินไม่สูงมาก ต่างกับราคาที่ดินในเขตชั้นในฝั่งพระนคร
- ง) ประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งจำนวนและความหนาแน่นต่อพื้นที่
- จ) การใช้ที่ดินประเภทหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ

ศาสนสถาน

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

- ก) จำนวนประชากรเพิ่ม
- ข) การขยายตัวทางเศรษฐกิจ
- ค) ราคาที่ดิน
- ง) การคมนาคม

3. ปัญหาของเขตธนบุรี

- ก) ปัญหาการใช้ที่ดิน
 - 1) ขาดการจัดระเบียบ
 - 2) ความขัดแย้งระหว่างประเภทอาคาร
 - 3) ความขัดแย้งระหว่างกิจกรรมการใช้ที่ดิน
 - 4) ความไม่สอดคล้องระหว่างพื้นที่พักอาศัยกับพาณิชยกรรม

- 5) การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า
 - 6) เกิดแหล่งเสื่อมโทรมทั้งย่านธุรกิจเดิมและชุมชนแออัด
- ข) ปัญหาด้านการคมนาคม
- 1) โครงข่ายการคมนาคมไม่เป็นระบบ ขาดการเชื่อมโยง
 - 2) การใช้ถนนผิดหน้าที่ (Function)
 - 3) ระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ
- ค) ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม
- 1) น้ำท่วมในบริเวณที่ระบบระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพ
 - 2) น้ำเน่าเสียในบริเวณแม่น้ำ คู คลอง เนื่องจากไม่มีระบบการ
 - 3) อากาศเสียและเสียงดังเกินมาตรฐาน
 - 4) การบดบังทัศนียภาพ
 - 5) การขาดแคลนที่โล่งและสถานพักผ่อนหย่อนใจ

กำจัดน้ำเสีย

4. พื้นที่ที่ต้องการไว้รองรับกิจกรรมหลักในปีเป้าหมาย

- ก) พาณิชยกรรม 629 ไร่
- ข) ที่อยู่อาศัย
- 1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น 2,755 ไร่
 - 2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง 856 ไร่

5. ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา

- ก) ศักยภาพในการพัฒนาจาก Delphi Technics
- ข) ศักยภาพในการพัฒนาจากอิทธิพลการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร
- ค) ศักยภาพพื้นที่รวม
- 1) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง
 - 2) พาณิชยกรรม
 - 3) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
 - 4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น

6. แนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี

ก) แนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี แบ่งเป็น 9 ประเภท ได้แก่

พาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง พาณิชยกรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น สถาบันราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ศาสนสถาน สถานพักผ่อนหย่อนใจและสถาบันการศึกษา พร้อมทั้งเสนอมาตรการการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร โดยควบคุมการใช้ที่ดินทั้ง 9 ประเภท เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมนั้นโดยเฉพาะ และการควบคุมอาคาร เพื่อเป็นการสนับสนุนมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ

ข) แนวทางพัฒนาการคมนาคมขนส่ง

1) ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้เป็นระบบ โดยเชื่อมถนนซอยต่าง ๆ และสร้างถนนสายใหม่เพื่อเปิดพื้นที่

2) ปรับปรุงเส้นทางสัญจรทางน้ำ

3) ปรับปรุงการคมนาคมทางรถไฟ

ค) แนวทางการปรับปรุงชุมชนแออัด โดยวิธีการรื้อร้างชุมชนแออัดบางส่วน รื้อร้างสร้างอาคารใหม่ทั้งบริเวณ จัดรูปที่ดินใหม่ และปรับปรุงชุมชนแออัด

ง) แนวทางการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ปรับปรุงระบบบริการน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันน้ำท่วม ด้านสาธารณสุข ปรับปรุงที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และปรับปรุงย่านการค้า-ตลาด

จ) แนวทางการพัฒนาด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1) การอนุรักษ์โบราณสถานและศาสนสถาน

2) การปรับปรุงแก้ไขมลภาวะด้านอากาศและเสียง

3) การส่งเสริมสภาพแวดล้อมเพื่อภูมิทัศน์ชุมชน

7. ผลที่ได้รับจากการวางแผนการพัฒนาเขตธนบุรี

ก) ทำให้การใช้ที่ดินเขตธนบุรี เป็นระเบียบและเหมาะสมกับศักยภาพพื้นที่ สามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข) ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดิน สอดคล้องกับระบบการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

- ค) ทำให้สามารถใช้ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า
- ง) บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด โดยการรักษาหน้าที่การสัญจรของถนนสายหลักเอาไว้ โดยการควบคุมการใช้ที่ดินทั้งสองข้างถนน
- จ) ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้สามารถเชื่อมโยงกันและระบายการจราจรจากถนนสายหนึ่งไปยังอีกสายหนึ่งได้โดยสะดวก ซึ่งทำให้มีพื้นที่ผิวการจราจรเพิ่มขึ้นเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานของถนนในเมือง
- ฉ) รักษาสภาพแวดล้อมและอนุรักษโบราณสถาน ไม่ให้เสียไปเมื่อมีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นมากขึ้น โดยการกำหนดให้
- 1) เพิ่มพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ
 - 2) กำหนดให้อาคารมีพื้นที่ว่างและระยะร่นของอาคารเพื่อให้อากาศมีการถ่ายเทได้สะดวกและรักษาทัศนียภาพที่สวยงามของชุมชนได้
 - 3) ควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารในบริเวณที่กำหนดแนวอนุรักษโบราณสถาน

ค. ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีการศึกษาเพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ เช่นบริเวณย่านวงเวียนใหญ่ ย่านดาวคะนอง เพื่อกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ เพิ่มขึ้นจากแนวการใช้ที่ดินที่ได้เสนอไว้ เช่น กำหนดประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ขำรุค ทรวดโทรง หรืออยู่ในสภาพอันน่ารังเกียจ ซึ่งสมควรที่จะรื้อ กำหนดขนาดและแปลงที่ดินที่จะให้ปลูกสร้างอาคารได้ การเผื่อพื้นที่ทางเท้า (Pedestrian Walkway) เป็นต้น
2. ควรมีการออกแบบวางผังชุมชน (Urban Design) เช่น บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือและทิศใต้ บริเวณแนวสะพานพระพุทธยอดฟ้าและสะพานพระปกเกล้า เลียบถนนประชาธิปไตย และบริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ใกล้กับศาลาสถาบันที่กำหนดเป็นแนวอนุรักษ เพื่อต้องการรักษาทัศนียภาพ ส่งเสริมความสวยงามและความสง่างามของภูมิทัศน์ชุมชนโดยเฉพาะ โดยอาจจะมีการกำหนดอุปกรณ์การก่อสร้าง รูปลักษณะอาคาร เป็นต้น

- ค) ทำให้สามารถใช้ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า
- ง) บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด โดยการรักษาหน้าที่การสัญจรของถนนสายหลักเอาไว้ โดยการควบคุมการใช้ที่ดินทั้งสองข้างถนน
- จ) ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้สามารถเชื่อมโยงกันและระบายการจราจรจากถนนสายหนึ่งไปยังอีกสายหนึ่งได้โดยสะดวก ซึ่งทำให้มีพื้นที่ผิวการจราจรเพิ่มขึ้นเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานของถนนในเมือง
- ฉ) รักษาสภาพแวดล้อมและอนุรักษ์โบราณสถาน ไม่ให้เสียไปเมื่อมีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นมากขึ้น โดยการกำหนดให้
- 1) เพิ่มพื้นที่กันชนหย่อนใจ
 - 2) กำหนดให้อาคารมีพื้นที่ว่างและระยะร่นของอาคาร เพื่อให้อากาศมีการถ่ายเทได้สะดวกและรักษาทัศนียภาพที่สวยงามของชุมชนได้
 - 3) ควบคุมการใช้ที่ดินและอากาศในบริเวณที่กำหนดแนวอนุรักษ์โบราณสถาน

ค. ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีการศึกษาเพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ เช่นบริเวณย่านวงเวียนใหญ่ ย่านดาวคะนอง เพื่อกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ เพิ่มขึ้นจากแนวการใช้ที่ดินที่ได้เสนอไว้ เช่น กำหนดประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ขำรุค ทรุคโทรม หรืออยู่ในสภาพอันน่ารังเกียจ ซึ่งสมควรที่จะรื้อ กำหนดขนาดและแปลงที่ดินที่จะให้ปลูกสร้างอาคารได้ การเพื่อพื้นที่ทางเท้า (Pedestrian Walkway) เป็นต้น
2. ควรมีการออกแบบวางผังชุมชน (Urban Design) เช่น บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือและทิศใต้ บริเวณแนวสะพานพระพุทธยอดฟ้าและสะพานพระปกเกล้า เลียบถนนประชาธิปไตย และบริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ใกล้กับศาสนสถานที่กำหนดเป็นแนวอนุรักษ์ เพื่อต้องการรักษาทัศนียภาพ ส่งเสริมความสวยงามและความสง่างามของภูมิทัศน์ชุมชนโดยเฉพาะ โดยอาจจะมีการกำหนดอุปกรณ์การก่อสร้าง รูปลักษณะอาคาร เป็นต้น

3. ควรมีการศึกษาเพื่อวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินที่กำหนดไว้ เช่น ระบบบริการน้ำประปา ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันน้ำท่วม และระบบระบายน้ำ เป็นต้น