

บทที่ 6

การวางแผนการใช้ที่ดินชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

จากผลของการศึกษาสภาพทั่วไป การเปลี่ยนแปลง และการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย พอสรุปได้ว่าชุมชนเป็นชุมชนเกษตรกรรมในขณะเดียวกันก็เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นชุมชนรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมา ที่สำคัญเป็นศูนย์กลางทางการศึกษา และกำลังขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย โดยมีเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมเป็นเศรษฐกิจหลักของชุมชน ชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยได้รับการพัฒนา เนื่องจากมีมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารีเข้ามาตั้งภายในชุมชนเพราะมหาวิทยาลัยเป็นตัวดึงดูดหรือเป็นตัวสร้างแรงจูงใจให้เกิดการพัฒนา เป็นไปตามแนวความคิดเกี่ยวกับมหาวิทยาลัย ซึ่ง Richard P. Dober มีแนวความคิดว่ามหาวิทยาลัยทำให้ชุมชนโดยรอบมีการเปลี่ยนแปลง เป็นตัวดึงดูดให้เกิดการพัฒนาในทุกด้าน นอกจากนี้ชุมชนยังได้เปรียบในเชิงที่ตั้งที่เหมาะสม และระยะทางไม่ห่างจากชุมชนเมืองนครราชสีมาและอยู่ติดเขตเทศบาลนครนครราชสีมา มีระบบคมนาคมขนส่งที่สะดวกสามารถติดต่อเชื่อมโยงกับชุมชนอื่น ๆ โดยรอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับชุมชนมีภาพรวมโดยทั่วไปยังเป็นชุมชนชนบท สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมาได้ในทุกด้าน ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาเป็นอย่างดี ถ้าหากการพัฒนาเป็นไปโดยไม่มี การวางแผนที่ดี หรือไม่มีการควบคุมจัดระเบียบ จะทำให้ชุมชนเจริญเติบโตอย่างไร้ขอบเขตและมีปัญหาตามมาภายหลัง การใช้ที่ดินของชุมชนจึงเป็นแบบผสม ทั้งโรงงาน อุตสาหกรรม ร้านค้า และที่อยู่อาศัย ลักษณะการขยายตัวของชุมชนมีการขยายตัวตามแนวถนนสายหลักของชุมชน คือ ถนนมิตรภาพ , ถนนนครราชสีมา - ปักธงชัย , ถนนมหาวิทยาลัย 1 , ถนนมหาวิทยาลัย 2 , มหาวิทยาลัย 3 , ถนนมหาวิทยาลัย - มาบเอื้อง - มิตรภาพ ถนนมิตรภาพ - หนองปลิง มีการขยายตัวทั้งแนวราบและแนวตั้ง ลักษณะการขยายตัวเป็นในรูปแบบของบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นไปตามแนวความคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรรของ Northam ได้กล่าวไว้ว่า เส้นทางคมนาคมที่ขยายตัวไปยังชานเมืองช่วยเปิดพื้นที่ใหม่ สำหรับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของบ้านจัดสรรมักเกาะตัวตามถนนและกระจายตัวอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษา เป็นต้น จากการขยายตัวของชุมชนดังกล่าวทำให้ชุมชนที่ห่างไกลออกไปไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร นอกจากนี้ยังทำให้สิ่งแวดล้อมระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และให้บริการไม่ทั่วถึง จึงทำให้เกิดปัญหาตามมา เช่น ปัญหาสาธารณูปโภคสาธารณูปการไม่เพียงพอ ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ

ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในทุก ๆ ด้าน พิจารณาจากสภาพปัญหา ศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ในแต่ละด้าน ข้อจำกัดของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน และแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย เป็นการวางแผนให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีระเบียบแบบแผน เพื่อเป็นแนวทางให้ภาครัฐที่เกี่ยวข้องและเพื่อให้ท้องถิ่นสามารถนำไปดำเนินการในภาคปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต กำหนดให้มีการขยายตัวในบริเวณพื้นที่ว่าง ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่นั้น ๆ พื้นที่ที่มีศักยภาพทางการเกษตรต่ำ พื้นที่ที่ไม่มีข้อจำกัดในการพัฒนา และเป็นพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกับชุมชนเดิม มีเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวกเชื่อมโยงกันเป็นระบบที่สมบูรณ์ เป็นบริเวณที่มีการเปิดพื้นที่ใหม่ มีการประกอบกิจกรรมที่สัมพันธ์ต่อเนื่องกัน เพื่อประหยัดงบประมาณในการพัฒนาต่อไปในอนาคต

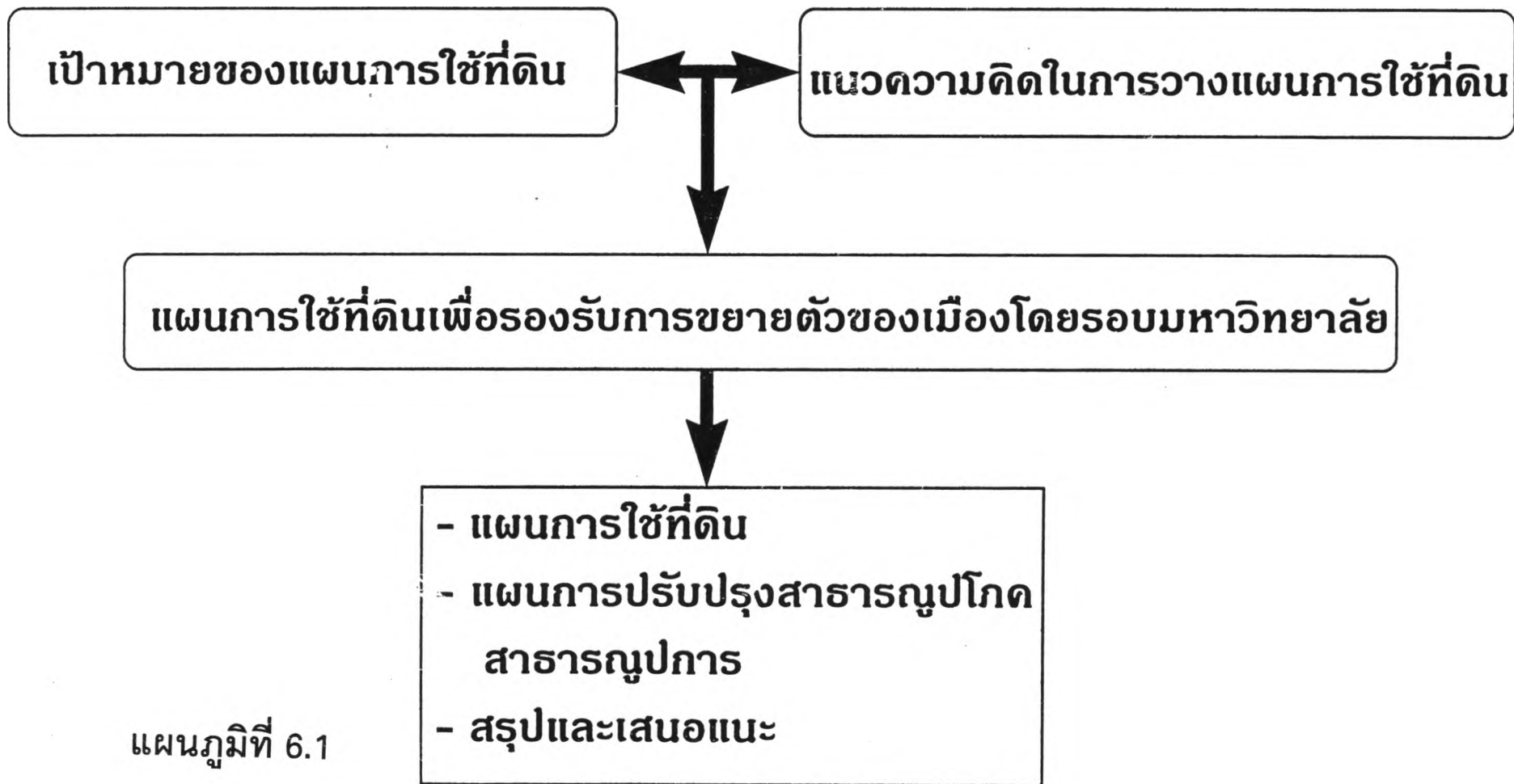
ดังนั้นในการวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย เพื่อให้ชุมชนมีการขยายตัวอย่างเป็นระเบียบเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง มีการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด มีการขยายตัวที่เหมาะสม และพื้นที่ชุมชนสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้อย่างมีคุณภาพ และตอบสนองเพื่อให้สอดคล้องกับแนวนโยบายหลักของรัฐบาล จึงมีการวางแผนการใช้ที่ดินชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยดังนี้ (แผนภูมิที่ 6.1)

6.1 เป้าหมายของแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย

การวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี มีเป้าหมายเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมา รองรับการขยายตัวของชุมชนอันเกิดจากการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี และเป็นการพัฒนาพื้นที่ป่าไม้ที่เสื่อมโทรมให้เกิดประโยชน์มากที่สุด รวมทั้งเป็นการวางแผนการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทให้สอดคล้องกัน ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด และสามารถประสานการใช้ที่ดินสำหรับชุมชนกับการใช้ที่ดินประเภทป่าไม้ให้กลมกลืนได้มากที่สุด นอกจากนี้แล้วยังมีเป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตการปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก) ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ศึกษาอยู่ในรัศมีการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมา และการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่การปฏิรูปที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

สำหรับการวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนดังกล่าวนี้ พิจารณาจากสภาพทั่วไป การเปลี่ยนแปลง สภาพปัญหา ศักยภาพ ข้อจำกัด และแนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนในบทที่ผ่านมา เป็น

แผนการใช้ที่ดิน



แผนภูมิที่ 6.1

การวางแผนการใช้ที่ดินในระยะเวลา 20 ปี ข้างหน้า คือในปี พ.ศ. 2558 โดยสามารถรองรับประชากรในอนาคตจากการคาดการณ์ได้ถึงประมาณ 135,650 คน โดยแยกเป็นประชากรตามทะเบียนราษฎรจำนวน 122,139 คน และประชากรแฝงที่เป็นประชากรจากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารีจำนวน 13,511 คน

สำหรับเป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารีในอนาคตมีดังนี้

1. กำหนดให้ชุมชนเป็นศูนย์กลางทางการศึกษา ในระดับจังหวัด และระดับภาค นอกจากนี้ยังสามารถรองรับกิจกรรมและการตั้งถิ่นฐานของประชากรในอนาคตได้
2. ส่งเสริมและพัฒนาชุมชน ให้สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองจากชุมชนเมืองนครราชสีมา ในด้านการพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม และการอยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม
3. ส่งเสริมการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพทางกายภาพของชุมชน จำนวนประชากร ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของชุมชน ตลอดจนนโยบายในการพัฒนา และการกำหนดให้มีระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง ที่เชื่อมโยงถึงกัน
4. ส่งเสริมให้นำระบบวนศาสตร์ชุมชน และวิธีป่าชุมชนมาใช้ภายในพื้นที่ โดยที่คนและป่าอยู่ด้วยกันอย่างเกิดความสมดุลย์

6.2 แนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาสภาพของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร บทบาทและหน้าที่ของชุมชน การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตลอดจนแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของชุมชน สภาพปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนาต่าง ๆ เพื่อวางแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีแนวความคิดในการวางแผนดังนี้

1. กำหนดให้บริเวณสุขาภิบาลโคกกรวด เป็นศูนย์กลางการพาณิชย์กรรม การค้าและบริการ สำหรับการอยู่อาศัยบริเวณโดยรอบและชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง เนื่องจากเป็นบริเวณชุมชนศูนย์กลางเดิม มีความสะดวกในการเข้าถึง และสามารถเชื่อมโยงกับศูนย์กลางหลัก (เทศบาลนครราชสีมา) และพื้นที่โดยรอบได้อย่างทั่วถึง ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมาปรับปรุงครั้งที่ 2 โดยสำนักงานผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
2. กำหนดให้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี เป็นศูนย์กลางการศึกษาระดับจังหวัด และระดับภาค

3. กำหนดให้บริเวณตำบลโคกกรวดตอนบน ตำบลสุรนารีตอนบน และตำบลปรุใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับการขยายตัวจากชุมชนเมืองนครราชสีมา และรองรับการขยายตัวของประชากรจากการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา ปรับปรุงครั้งที่ 2 โดยสำนักงานผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

4. กำหนดให้บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า เนื่องจากการคมนาคมขนส่งสะดวก และอยู่ใกล้ทางรถไฟ ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมขนส่ง ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา ปรับปรุงครั้งที่ 2 โดยสำนักงานผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

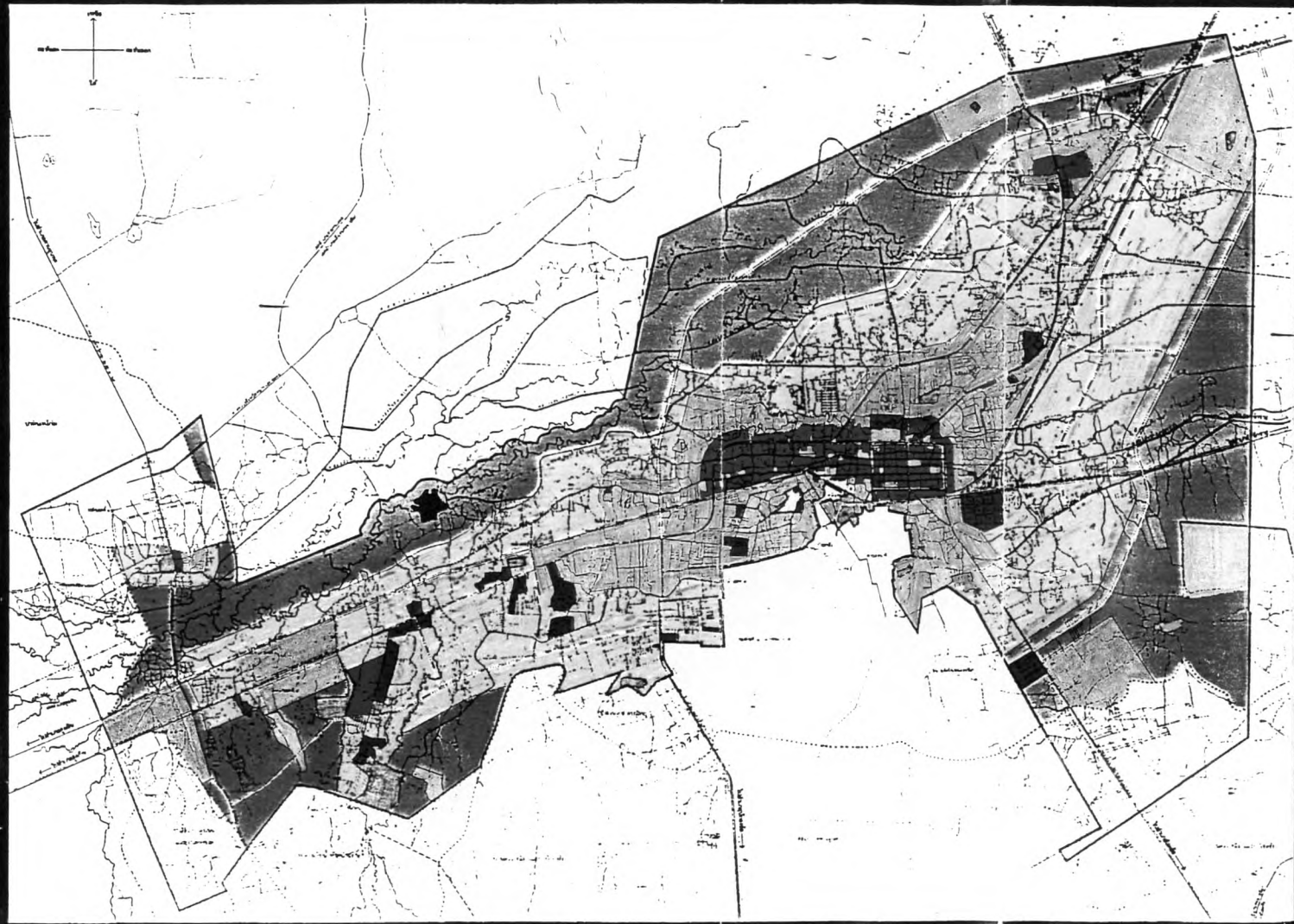
5. ส่งเสริมและพัฒนาพื้นที่ป่าไม้บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม รวมทั้งเป็นการรักษาสภาพแวดล้อม โดยนำระบบวนศาสตร์ชุมชนและวิธีป่าชุมชนเข้ามาใช้ภายในพื้นที่ เพื่อให้คนกับป่าอยู่ด้วยกันอย่างเกิดความสมดุลย์

6. สงวนและรักษาพื้นที่แหล่งน้ำ อ่างเก็บน้ำ ที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ โดยกำหนดเป็นพื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

7. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้แก่ชุมชน โดยการกำหนดให้พื้นที่บริเวณสองฝั่งของลำน้ำตามธรรมชาติ เป็นพื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

8. เสนอระบบโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง ให้มีการเชื่อมโยงระหว่างชุมชน จากถนนสายประธานไปสู่ถนนสายรอง รวมทั้งการเสนอแนวถนนโครงการ เพื่อเชื่อมต่อส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่ ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่เพื่อการพัฒนา ตลอดจนการเสนอแนะการขยายผิวจราจรและขนาดเขตทางอันเป็นการให้บริการภายในชุมชน

จากผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา (ปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2534 มีแนวความคิดในการวางผังการใช้ที่ดินในอนาคต ปี พ.ศ. 2552 ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 264.9 ตารางกิโลเมตร หรือ 165,565 ไร่ ซึ่งรองรับประชากร 537,300 คน ซึ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นขอบเขตของพื้นที่ศึกษา โดยส่งเสริมให้ชุมชนขยายตัวไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของชุมชน และด้านทิศตะวันตกของชุมชน ได้แก่ บริเวณถนนมิตรภาพ ตอนโคกกรวด - สามแยกบึงกรวย ซึ่งเป็นบริเวณขอบเขตของพื้นที่ศึกษา นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณโคกกรวด สองฟากของถนนมิตรภาพ ให้เป็นเขตอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ อุตสาหกรรมบริการ และได้กำหนดให้บริเวณทิศตะวันตกของชุมชนสองฟากของถนนมิตรภาพ ตอนโคกกรวด - สามแยกบึงกรวย เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมา ซึ่งในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2539 การใช้ที่ดินดังกล่าวได้เป็นไปตามการวางผังของผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา (แผนที่ 6.1)



แผนที่ 6.1

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> □ เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ▨ เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ■ เขตพาณิชย์และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ▩ เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ▧ เขตอุตสาหกรรมเบาและเกษตร ■ เขตพัฒนาและเกษตรกรรม | <ul style="list-style-type: none"> ▨ เขตที่จะมีเพื่อนบ้านเกษตรและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ■ เขตอนุรักษ์ศิลปประวัติศาสตร์และโบราณคดี ▨ เขตสถาบันการศึกษา □ เขตสถาบันศาสนา ■ เขตสถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ | <ul style="list-style-type: none"> — แนวเขตเมืองรวม — เขตเมือง — เขตเทศบาล — เขตตำบล — เขตอำเภอ — เขตจังหวัด — เขตประเทศ — เขตชายแดน — เขตชายฝั่ง — เขตชายทะเล — เขตชายน้ำ — เขตชายป่า — เขตชายเขา — เขตชายน้ำ |
|--|---|--|

สำนักงานเมือง		กระทรวงมหาดไทย	
DEPARTMENT OF TOWN & COUNTRY PLANNING		MINISTRY OF INTERIOR	
1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ	1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ	1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ	1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ
1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ		1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ	
1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ		1. ชื่อเมือง 2. ชื่อตำบล 3. ชื่ออำเภอ 4. ชื่อจังหวัด 5. ชื่อประเทศ	

6.3 แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

ชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารีที่ทำการศึกษามีพื้นที่ทั้งหมด 92,340 ไร่ หรือ 137.26 ตารางกิโลเมตร และในปี พ.ศ. 2558 คาดว่าจะสามารถรองรับประชากรได้ถึง 135,650 คน เฉพาะประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา รวมทั้งประชากรในมหาวิทยาลัย โดยการคาดการณ์ประชากรในอนาคต มีความหนาแน่นประชากรของพื้นที่ทั้งหมด 988 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือ 1.47 คนต่อไร่ ซึ่งเกณฑ์มาตรฐานในการวางแผนการใช้ที่ดินของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย มีรายละเอียด ดังนี้

		เกณฑ์มาตรฐาน	พื้นที่ในอนาคต
1. ที่อยู่อาศัย	หนาแน่นมาก	60 คน/ไร่	-
	หนาแน่นปานกลาง	40 คน/ไร่	-
	หนาแน่นน้อย	15 คน/ไร่	9,043 ไร่
2. พาณิชยกรรม		221 คน/ไร่	613 ไร่
3. อุตสาหกรรม		3,270 คน/ไร่	41 ไร่
4. สถาบันการศึกษา		160 คน/ไร่	847 ไร่
5. สวนสาธารณะ		1.8 ไร่/1,000 คน	-
6. สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ		1.2 ไร่/พื้นที่อยู่อาศัย 100ไร่	1,108 ไร่

การคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ได้ทำการศึกษาจากข้อมูลการใช้ที่ดินในอดีต แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของชุมชน และการคาดการณ์ประชากร ประกอบกับโครงการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งสามารถวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้ (แผนที่ 6.2)

1. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เหมาะสม ไม่ควรมีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชน ได้กำหนดไว้บริเวณด้านใต้ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) บริเวณด้านหน้าของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี และบริเวณถนนมหาวิทยาลัย 1 ตัดกับถนนนครราชสีมา - ปักธงชัย ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ สืบเนื่องมาจากพิจารณาเห็นว่าชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย และการเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราที่สูง ซึ่งในอนาคตชุมชนจะต้องมีความต้องการพื้นที่ประเภทนี้เพิ่มขึ้น และเนื่องจากบริเวณดังกล่าวนี้เป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก มีการเข้าถึงได้ดี มีความพร้อมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ประกอบกับพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีการกระจุกตัวของ

สถานประกอบการประเภทการค้า การบริการ มีการใช้ที่ดินแบบผสมอยู่แล้ว และราคาที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวนี้มีราคาค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับพื้นที่บริเวณอื่น ๆ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าและสอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และแนวโน้มการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 1,394 ไร่ โดยแยกเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมรองรับการขยายตัวภายในชุมชน 613 ไร่

2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัยในระดับที่ได้มาตรฐาน และไม่ควรมิกิจกรรมที่ก่อให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชน ได้กำหนดไว้บริเวณด้านเหนือด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) และบริเวณต่อเนื่องจากที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยบริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (ถนนนครราชสีมา - ปักธงชัย) เนื่องจากพื้นที่นี้ในปัจจุบันมีสิ่งปลูกสร้างประเภทที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับการขยายตัวของตัวชุมชนเอง และการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมา เนื่องจากในปัจจุบันชุมชนทั้งสองชุมชนมีการขยายตัวในอัตราที่สูงมากในทุก ๆ ด้าน ในอนาคตชุมชนจะต้องการที่ดินประเภทนี้เป็นจำนวนมาก ดังนั้นจึงสมควรกำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวนี้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและอนาคต มีพื้นที่ประมาณ 21,197 ไร่ ซึ่งมีจำนวนเพียงพอต่อการรองรับการขยายตัวของชุมชนเมือง แยกเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย 9,043 ไร่ และรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมาได้ 12,154 ไร่ หรือสามารถรองรับประชากรจากการขยายตัวของเมืองดังกล่าวได้ถึง 182,310 คน หรือประมาณ 45,577 ครัวเรือน

3. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ได้กรรมหนดไว้บริเวณทางด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษา ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) และริมทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากศักยภาพของพื้นที่มีความเหมาะสม และเป็นไปตามผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา (ปรับปรุงครั้งที่ 1) มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ประกอบกับพื้นที่เดิมมีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทนี้อยู่แล้ว ทำให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวนี้ทั้งปัจจุบันและอนาคตมีความเหมาะสมที่จะรองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ประมาณ 3,250 ไร่

4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเฉพาะกิจที่ไม่มีมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม เช่น อุตสาหกรรมเครื่องยนต์ อุตสาหกรรมเครื่องมือการเกษตรอุตสาหกรรมซ่อมเครื่องจักร อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ได้กำหนดไว้บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ในเขตสุขาภิบาลโคกกรวด เนื่องจากรัฐมนตรีนโยบายที่จะกระจายภาคอุตสาหกรรมออกสู่บริเวณรอบนอกของเทศบาลนครนครราชสีมา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวนี้มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมมีเขตต่อเนื่องกับเทศบาลนครนครราชสีมา และพื้นที่เดิมเป็นนิคมอุตสาหกรรมโคกกรวด ซึ่งเป็นไปตามผัง

เมืองรวมเมืองนครราชสีมา (ปรับปรุงครั้งที่ 1) เป็นพื้นที่ที่มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ประกอบกับพื้นที่เดิมมีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทนี้อยู่แล้วและสามารถรองรับภาคอุตสาหกรรมได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งมีข้อกำหนด โดยมีพื้นที่ประมาณ 1,900 ไร่

5. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน และตามหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ อ่างเก็บน้ำห้วยบ้านยาง อ่างเก็บน้ำเถกิงพล และสวนป่ารุกชาติปรุใหญ่ ทั้งหมดนี้กำหนดขึ้นเพื่อให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และเป็นสวนสาธารณะสำหรับชุมชนในอนาคต นอกจากนี้ยังได้กำหนดที่ดินประเภทนี้ไว้บริเวณ 2 ผังของลำน้ำที่สำคัญ คือ คลองสัสดี คลองวังปรัง คลองมะเกลือ คลองบ้านโกรกเดือนห้า คลองห้วยยาง คลองส่งน้ำชลประทาน ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของลำน้ำทั้งหมดที่มีในพื้นที่ศึกษา

6. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา คือมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี และสถาบันทางการศึกษาที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ การใช้ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามการใช้ที่ดินในปัจจุบัน และหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับการเปลี่ยนแปลง หรือการขยายพื้นที่ที่สามารถกระทำได้ในการใช้ที่ดินทุกประเภทยกเว้นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ มีพื้นที่ประมาณ 7,730 ไร่ ถือว่าเพียงพอต่อความต้องการของชุมชน

7. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ตามหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน สำหรับการเปลี่ยนแปลง หรือการขยายพื้นที่ที่สามารถกระทำได้ในการใช้ที่ดินทุกประเภทยกเว้นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ โดยมีพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่

8. ที่ดินประเภทอนุรักษ์โบราณสถานและโบราณคดี ได้กำหนดไว้บริเวณริม ถนนมหาวิทยาลัย - บ้านหนองปลิง อยู่ติดกับสำนักโยธาธิการที่ 5 เป็นพื้นที่ของบ้านโกรกเดือนห้า เนื่องจากจังหวัดนครราชสีมา โดยสำนักงานจังหวัดนครราชสีมา ได้กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวนี้เป็นที่ตั้งของอุทยานไม้กลาย เป็นหินและพิพิธภัณฑ์ ซึ่งอุทยานเป็นที่เก็บและรวบรวมซากดึกดำบรรพ์ของไม้กลายเป็นหินที่ใหญ่ที่สุดอีกแหล่งหนึ่งของทวีปเอเชีย โดยมีพื้นที่ประมาณ 84 ไร่

การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยในอนาคต เป็นการวางแผนหรือการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเท่านั้น ในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่เดิมสามารถที่จะอยู่ต่อไปได้ ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินขัดกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตยังสามารถอยู่ต่อไปได้เหมือนเดิม แต่ไม่ส่งเสริมให้มีการขยายตัวหรือขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่เสนอให้มีการใช้ประโยชน์ต่อไปได้เพื่อให้เป็นไปตามความต้องการของชุมชน ดังแผนที่ 4.23 ที่ผ่านมาในบทที่ 4 ซึ่งประเภทพาณิชยกรรมเป็นประเภทพื้นฐานที่ใช้ในการดำรงชีวิต และสิ่งจำเป็นที่ใช้เกี่ยวกับการศึกษา

สำหรับพื้นที่บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารีที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและป่าตามมติคณะรัฐมนตรี ซึ่งสำนักงานป่าไม้จังหวัดนครราชสีมาได้มอบหมายให้ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาดูแลรับผิดชอบทั้งหมด ในปัจจุบันนี้เขตป่าไม้ดังกล่าวได้กลายเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.) ไปหมดแล้ว ในแง่ของการพัฒนา ได้นำเอาแนวความคิดในเรื่องของระบบวนศาสตร์ชุมชนและวิธีการป่าชุมชนมาประยุกต์ใช้ โดยการรวบรวมประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ป่าอย่างกระจัดกระจาย ให้เข้ามาอยู่ในที่เดียวกันให้เกิดเป็นชุมชนที่มีอาชีพเดียวกัน หรือคล้ายคลึงกัน การดำเนินการในด้านการให้บริการด้านโครงสร้างพื้นฐานไม่กระจัดกระจาย ประหยัดงบประมาณ และสามารถได้รับบริการได้อย่างทั่วถึง ในพื้นที่ศึกษากำหนดให้ชุมชนอยู่บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี บริเวณถนนมหาวิทยาลัย 1 และบริเวณถนนนครราชสีมา - ปักธงชัย ซึ่งชุมชนบริเวณนี้จะเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย และเป็นชุมชนที่รองรับการอยู่อาศัยที่สืบเนื่องมาจากการขยายตัวของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี และมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมปะปนอยู่ในย่านพักอาศัยในลักษณะของ Neighborhood ที่ให้บริการคนในชุมชน ในมหาวิทยาลัย และบริเวณโดยรอบ สำหรับกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์นั้นจะเป็นกิจกรรมที่ใช้ในการดำรงชีวิตประจำวัน เพื่อการอุปโภคและบริโภค อุปกรณ์ และการซ่อมเครื่องมือเครื่องใช้ในครัวเรือน อุปกรณ์และการบริการที่เกี่ยวข้องกับการเรียนการสอน และการบริการสื่อสาร เป็นต้น

ส่วนพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่นอกเหนือจากการกำหนดให้เป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี และบริเวณโดยรอบชุมชน ได้นำแนวความคิดเรื่องระบบวนศาสตร์ชุมชนและวิธีการป่าชุมชนมาผสมผสานกัน โดยรวบรวมประชาชนให้มาอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม และมีการปลูกพืช ปลูกป่า ปลูกไม้ยืนต้น และเลี้ยงสัตว์ ผสมผสานกันไป ในพื้นที่เดียวกันพร้อม ๆ กันไป คือหมุนเวียนกันไป โดยคงความสมดุลของธรรมชาติ และสภาพแวดล้อมไว้ ซึ่งวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการป้องกันการบุกรุกพื้นที่ป่า มีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่ระบบวนศาสตร์ ประเภทเลี้ยงสัตว์ และปลูกพืชไร่ จำพวก ถั่ว อ้อย มันสัมปะหลัง ข้าวโพด ได้กำหนดไว้บริเวณ บ้านละลมหม้อ บ้านโปร่งแมลงวัน บ้านหนองรังกา บ้านหนองกุง บ้านโคกเพชร บ้านมาบเอื้อง มีพื้นที่ประมาณ 22,128 ไร่

2. พื้นที่ระบบวนศาสตร์ ที่กั้นไว้สำหรับปลูกป่าชุมชน ประเภทไม้ยืนต้น จำพวก ยูคาลิปตัส สักทอง สะเดา เพื่อที่จะให้เป็นป่าชุมชน ควบคู่กับการปลูกพืชไร่ จำพวก ถั่ว อ้อย มันสัมปะหลัง ข้าวโพด ได้กำหนดไว้บริเวณ บ้านหนองบง บ้านโกรกเดือนห้า และบางส่วนของบ้านมาบเอื้อง มีพื้นที่ประมาณ 11,307 ไร่

3. พื้นที่ระบบวนศาสตร์ ประเภททำนา ควบคู่กับการปลูกพืชสวน ได้กำหนดไว้พื้นที่บางส่วนของ บ้านดอนแก้ว บ้านละลมหม้อ บ้านโปร่งแมลงวัน บ้านหนองรังกา บ้านหนองกุง บ้านโคกเพชร บ้านหนองบง นอกจากพื้นที่ดังกล่าวทั้งหมดนี้เป็นพื้นที่ ๆ มีน้ำเพียงพอต่อการเกษตร และเป็นพื้นที่อุ้มน้ำได้ดีมีพื้นที่ประมาณ 19,128 ไร่

ในการวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย ซึ่งวางแผนในระยะเวลา 20 ปี เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างมีระบบ ตามความสำคัญของการเจริญเติบโตของพื้นที่ ทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าและเหมาะสม การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพัฒนาให้ทันการเจริญเติบโตของชุมชน และได้รับบริการอย่างทั่วทุกพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดการประหยัดงบประมาณในการพัฒนาของภาครัฐอีกด้วย จึงได้กำหนดให้การพัฒนาเป็นช่วงเวลา จาก ปี พ.ศ. 2538 - 2558 และกำหนดการพัฒนาออกเป็น 4 ช่วงดังนี้ (แผนที่ 6.3)

1. พื้นที่พัฒนาในระยะที่ 1 คือพื้นที่หมายเลข 1 เป็นพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวภายในชุมชน และรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมาจากปัจจุบันปีพ.ศ.2538 - 2543 ซึ่งเป็นระยะเวลา 5 ปี ประกอบไปด้วยพื้นที่สุขาภิบาลโคกกรวด บริเวณริมทางหลวงหมายเลข 2 ซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้มีความพร้อมทั้งทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการมากกว่าบริเวณอื่น ๆ ทั้งในแง่ของความสะดวกในการเข้าถึง การบริการไฟฟ้า ประปา เป็นต้น รวมทั้งในพื้นที่บริเวณนี้ยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาได้และยังไม่ได้มีการพัฒนาอีกด้วย

2. พื้นที่พัฒนาในระยะที่ 2 คือพื้นที่หมายเลข 2 เป็นพื้นที่พัฒนาในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2543 - 2548 โดยพื้นที่พัฒนาในระยะที่ 2 เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตพัฒนาระยะที่ 1 คือ ได้แก่บริเวณทางตอนเหนือของทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ ริมถนนมิตรภาพ .. หนองปลิง ถนนมิตรภาพ - มหาวิทยาลัย และตอนบนของพื้นที่ศึกษา บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ซึ่งบริเวณนี้จะพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเดิมอยู่บ้างแล้ว แต่ยังคงมีการพัฒนาเพิ่มเติมให้สมบูรณ์

3. พื้นที่พัฒนาในระยะที่ 3 ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2548 - 2558 โดยพื้นที่พัฒนาในระยะนี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตพัฒนาระยะที่ 2 ซึ่งจะเป็นพื้นที่ตอนในของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ถนนมิตรภาพ - หนองปลิง ถนนมิตรภาพ - บ้านมาบเอื้อง - มหาวิทยาลัย ติดกับถนนมหาวิทยาลัย 1 ไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (ถนนนครราชสีมา - ปักธงชัย) บริเวณโดยรอบอ่างเก็บน้ำห้วยบ้านยาง และด้านบนของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ปัจจุบันได้กำหนดให้เป็นที่ดินเกษตรกรรม ประเภททำไร่ ซึ่งในอนาคตได้กำหนดให้เป็นที่ดินเตรียมการเพื่อประเภทที่อยู่อาศัย และเป็นพื้นที่กันไว้ออกเอกสารสิทธิ์ให้กับประชาชนสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยในอีกช่วง 10 ปีหลัง

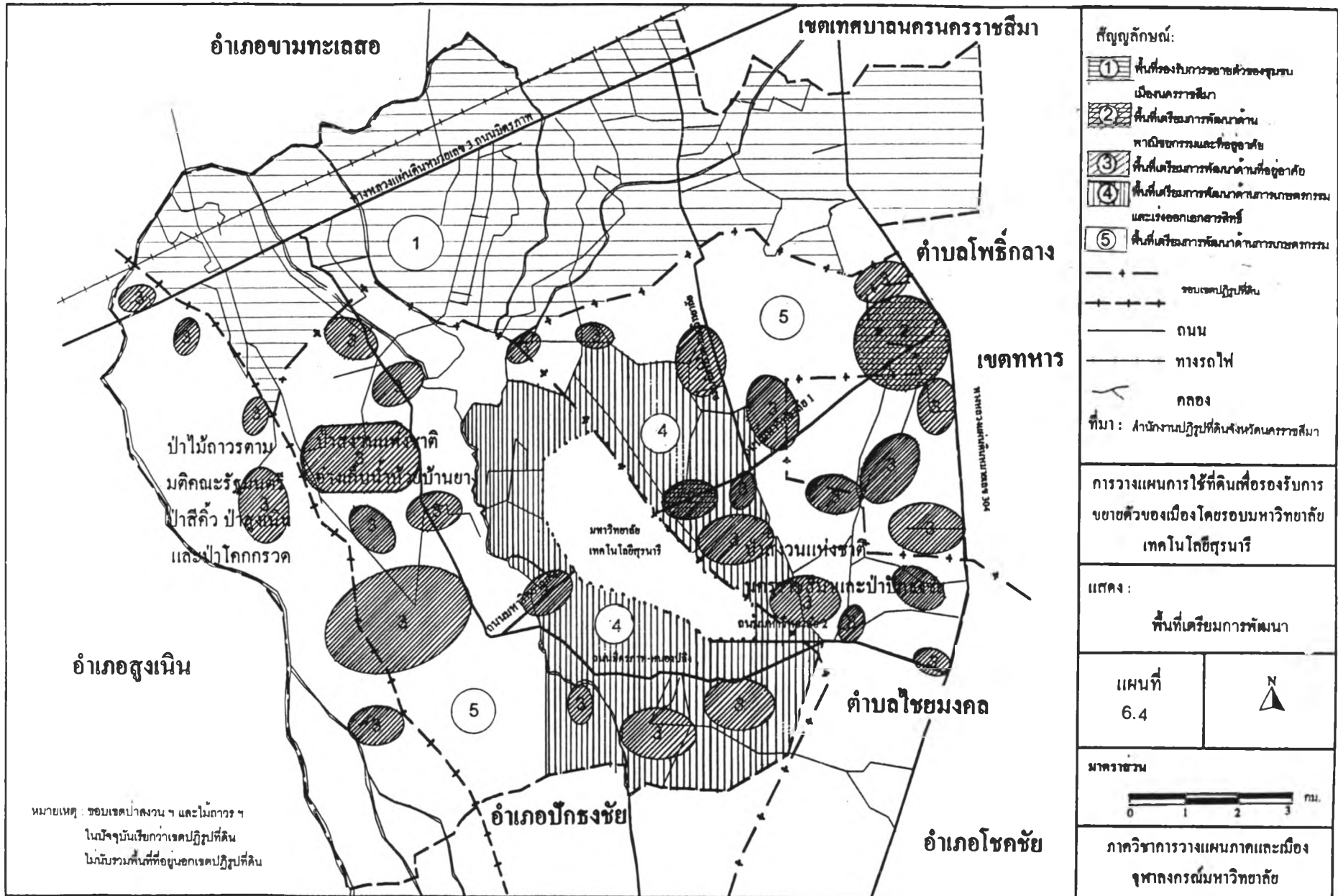
4. พื้นที่ที่มีการพัฒนาตามข้อกำหนด คือ พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่านครราชสีมาและป่าปักธงชัย ป่าสงวนแห่งชาติอ่างเก็บน้ำห้วยบ้านยาง และป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าสีดิว ป่าสูง

เนิน และป่าโคกกรวด ในปัจจุบันพื้นที่ทั้งหมดดังกล่าวกลายเป็นพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน (พื้นที่ ส.ป.ก) เพื่อเตรียมการพัฒนาที่เหมาะสมตามความเป็นจริงของสภาพพื้นที่ ซึ่งสภาพข้อเท็จจริงในปัจจุบัน พบว่าพื้นที่ดังกล่าว ได้มีราษฎรเข้าไปสร้างบ้านเรือนอยู่อาศัย และประกอบอาชีพอยู่เป็นจำนวนมาก รวมทั้งได้มีการอนุญาตให้มีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารีในบริเวณนี้ ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนบริเวณโดยรอบที่ตั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดปัญหาในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และปัญหาอื่น ๆ รวมทั้งเป็นการที่จะสร้างความสมดุลภายในพื้นที่ของคนและป่า ที่มาอยู่ร่วมกันจึงได้มีการนำระบบวนศาสตร์ชุมชน วิถีป่าชุมชน และวนเกษตรมาใช้ในพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นที่กล่าวมาแล้ว และในช่วงระหว่าง ปี พ.ศ. 2553 - 2558 ได้กำหนดให้ออกเอกสารให้กับประชาชนเป็นที่อยู่อาศัย แต่ในระยะเริ่มต้นเอกสารสิทธิ์จะเป็นประเภท ส.ป.ก จนในที่สุดเอกสารสิทธิ์ที่ประชาชนได้รับ จะเป็นประเภท นส.3 นส.3 ก และโฉนด เพื่อที่ประชาชนจะได้มีที่ทำกินเป็นของตัวเอง

ดังนั้นในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยในครั้งนี้นี้จึงได้กำหนดพื้นที่เพื่อเตรียมการพัฒนา เพื่อเสนอให้กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา และคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินนำไปพิจารณาถึงความเหมาะสมของสภาพพื้นที่ ในปัจจุบันสภาพของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยมีการขยายตัวในทุก ๆ ด้าน และการเพิ่มขึ้นของประชากร การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนที่อยู่อาศัยภายในชุมชน จากการศึกษาในบทที่ 4 ที่ผ่านมา ซึ่งจะส่งผลให้ชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยในอนาคตมีความต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาของชุมชนเป็นอย่างมากโดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย และด้านพาณิชยกรรม เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิภาพสูงสุดของพื้นที่ จึงได้กำหนดพื้นที่ไว้ดังนี้ (แผนที่ 6.4)

1. พื้นที่หมายเลข 1 เป็นพื้นที่ที่อยู่นอกเขตพื้นที่การปฏิรูปที่ดิน เป็นพื้นที่เตรียมการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมา หรือเรียกว่าชุมชนชานเมือง ซึ่งรองรับการขยายตัวในด้านพาณิชยกรรม ด้านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย เนื่องจากชุมชนเมืองนครราชสีมาในปัจจุบันมีการขยายตัวอยู่ในอัตราที่สูงในทุก ๆ ด้าน มีการขยายตัวออกสู่พื้นที่รอบนอกของชุมชนเมือง และจากนโยบายของรัฐที่ต้องการกระจายการพัฒนาออกสู่พื้นที่รอบนอก ซึ่งในอนาคตชุมชนเมืองนครราชสีมา จะต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาดังกล่าวนี้ ทำให้พื้นที่หมายเลข 1 มีความเหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนานี้ ซึ่งพื้นที่แต่ละพื้นที่ที่เตรียมการไว้สำหรับแต่ละด้านนั้นได้กำหนดไว้ในแผนการใช้ที่ดินที่ผ่านมาแล้ว และเป็นไปตามแผนการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา ปรับปรุงครั้งที่ 1 โดยสำนักงานผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

2. พื้นที่หมายเลข 2 เป็นพื้นที่อยู่ในเขตการปฏิรูปที่ดิน เป็นพื้นที่เตรียมการพัฒนาเพื่อรองรับด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยของชุมชน เป็นพื้นที่กันไว้เตรียมการเร่งออกเอกสารสิทธิ์สำหรับประชาชนเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้โดยเฉพาะ เนื่องจากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ดัง



อำเภอขามทะเลสอ

เขตเทศบาลนครนครราชสีมา

ตำบลโพธิ์กลาง

เขตทหาร

อำเภอสูงเนิน

ตำบลไชยมงคล

อำเภอปักธงชัย

อำเภอโชคชัย

สัญลักษณ์:

- ① พื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองนครราชสีมา
- ② พื้นที่เตรียมการพัฒนาบ้านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย
- ③ พื้นที่เตรียมการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัย
- ④ พื้นที่เตรียมการพัฒนาบ้านเกษตรกรรมและแปลงออกเอกสารสิทธิ์
- ⑤ พื้นที่เตรียมการพัฒนาบ้านการเกษตรกรรม

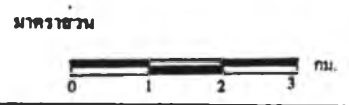
- +--- ขอบเขตปฏิรูปที่ดิน
- +---+--- ถนน
- +---+--- ทางรถไฟ
- +---+--- คลอง

ที่มา : สำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

การวางแผนการใช้ที่ดินที่รองรับการขยายตัวของเมืองโคจรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

แสดง :
พื้นที่เตรียมการพัฒนา

แผนที่
6.4



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมายเหตุ : ขอบเขตป่าสงวน ฯ และไม้ถาวร ฯ
ในปัจจุบันเรียกว่าเขตปฏิรูปที่ดิน
ไม่ับรวมพื้นที่ที่อยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน

กล่าวนี้เป็นการใช้ที่ดินประเภทนี้อยู่แล้ว เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมีความเหมาะสม และบางสวนประชาชนมีเอกสารสิทธิ์อยู่แล้ว แต่ยังไม่ครบทุกพื้นที่ ดังนั้นจึงควรเร่งปฏิบัติการเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน และเพื่อเป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าสูงสุด

3. พื้นที่หมายเลข 3 เป็นพื้นที่อยู่ในเขตการปฏิรูปที่ดิน เป็นพื้นที่เตรียมการพัฒนาเพื่อรองรับด้านที่อยู่อาศัยของชุมชน เป็นพื้นที่กันไว้เตรียมการเร่งออกเอกสารสิทธิ์สำหรับประชาชนเพื่อการอยู่อาศัย และพื้นที่ทำกิน ซึ่งบางสวนประชาชนมีเอกสารสิทธิ์อยู่แล้ว แต่ยังไม่ครบทุกพื้นที่ และในอนาคต ปี พ.ศ. 2558 ชุมชนจะมีประชากรเพิ่มขึ้นประมาณ 122,139 คน โดยแยกเป็นประชากรที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินจำนวน 52,255 คน หรือประมาณ 13,063 ครัวเรือน ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 3,483 ไร่ และมีความต้องการที่ทำกินประมาณ 52,252 ไร่ ซึ่งพื้นที่ที่เหลือภายในชุมชนสามารถรองรับประชากรได้อีกประมาณ 13,140 ครัวเรือน ถือได้ว่าพื้นที่ภายในชุมชนมีจำนวนเพียงพอต่อความต้องการของชุมชน ดังนั้นในพื้นที่หมายเลข 3 จึงควรมีการดำเนินการออกเอกสารสิทธิ์สำหรับประชาชนให้เป็นไปตามความต้องการของชุมชนต่อไป และเป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าสูงสุด

4. พื้นที่หมายเลข 4 เป็นพื้นที่อยู่ในเขตการปฏิรูปที่ดิน เป็นพื้นที่เตรียมการพัฒนาต่อเนื่องจากพื้นที่หมายเลข 3 เป็นการเตรียมการออกเอกสารสิทธิ์สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย เมื่อพื้นที่หมายเลข 3 พัฒนาเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงแล้ว สำหรับพื้นที่หมายเลข 4 ในช่วงระยะเวลา 10 ปี แรก กำหนดให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และในช่วงระยะเวลา 10 ปีหลัง ตั้งแต่ พ.ศ. 2548 เป็นพื้นที่กันไว้ออกเอกสารสิทธิ์สำหรับประชาชนเพื่อที่อยู่อาศัย

5. พื้นที่หมายเลข 5 เป็นพื้นที่อยู่ในเขตการปฏิรูปที่ดิน เป็นพื้นที่เตรียมการพัฒนาเพื่อการเกษตรกรรมของชุมชน ซึ่งแยกประเภทเกษตรกรรมที่เหมาะสมแต่ละพื้นที่ตามแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยที่ผ่านมาแล้ว และในช่วงระหว่าง ปี พ.ศ. 2553 - 2558 ได้กำหนดให้ออกเอกสารสิทธิ์ให้กับประชาชนเป็นที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ในระยะเริ่มต้นเอกสารสิทธิ์จะเป็นประเภท ส.ป.ก จนในที่สุดเอกสารสิทธิ์ที่ประชาชนได้รับ จะเป็นประเภท นส.3 นส.3 ก และโฉนด เพื่อที่ประชาชนจะได้มีที่ทำกินเป็นของตัวเอง

6.4 แผนการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

6.4.1 โครงข่ายคมนาคมขนส่ง

ระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งในบริเวณพื้นที่ศึกษา ได้แบ่งรูปแบบของถนนออกเป็น 3 แบบ คือ

- ถนนสายหลัก จะทำหน้าที่เป็นถนนที่เชื่อมโยงระหว่างเมือง หรือระหว่างภูมิภาค เป็นระบบถนนที่มีความเร็วสูง ซึ่งได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (ถนนนครราชสีมา - บักรังชัย)

- ถนนสายรอง จะทำหน้าที่เป็นถนนที่รองรับการจราจรจากถนนสายหลักเข้าสู่พื้นที่ชุมชน รวมทั้งเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างชุมชน ซึ่งได้แก่ ถนนเมิตรภาพ - หนองปลิง ถนนเมิตรภาพ - มาบเอื้อง - มหาวิทยาลัย ถนนมหาวิทยาลัย 1 ถนนมหาวิทยาลัย 2 ถนนมหาวิทยาลัย 3

- ถนนสายย่อย จะทำหน้าที่ กระจายการจราจรเข้าสู่ย่านพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นถนนที่ให้บริการภายในท้องถิ่น

ในอนาคตจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง ให้มีประสิทธิภาพสามารถรองรับปริมาณการจราจรในอนาคตได้อย่างเพียงพอ และสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต โดยเฉพาะทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนเมิตรภาพ) ซึ่งเป็นถนนสายหลักและเป็นถนนที่มีความเร็วสูง เมื่อมีการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณ 2 ผังของถนนดังกล่าว ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาจราจรในอนาคต จึงควรที่จะให้มีการสร้างถนนคู่ขนาน (Frontage) กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 ในเขตบริเวณสุขาภิบาลโคกกรวด นอกจากนี้แล้วในระบบโครงข่ายการคมนาคม และขนส่ง จะต้องมีการปรับปรุงในด้านของขนาดเขตทางและผิวจราจร เพื่อให้การใช้งานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด (แผนที่ 6.5)

6.4.2 ระบบน้ำเพื่ออุปโภค

ปัจจุบันภายในชุมชนยังใช้น้ำบาดาลในการอุปโภค และพื้นที่ส่วนใหญ่ยังไม่มีน้ำเพื่ออุปโภคใช้อย่างทั่วถึง ยกเว้นเขตสุขาภิบาลโคกกรวด บ้านรุ่งเรือง และบ้านพบสุข ซึ่งในอนาคตการเจริญเติบโตของชุมชนมีการเจริญเติบโตด้านที่อยู่อาศัย ด้านพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ดังนั้นจึงควรมีการปรับปรุงระบบน้ำเพื่ออุปโภคให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงได้แบ่งระบบการให้บริการน้ำเพื่อบริโภค ออกเป็น 3 ช่วง คือ (แผนที่ 6.6)

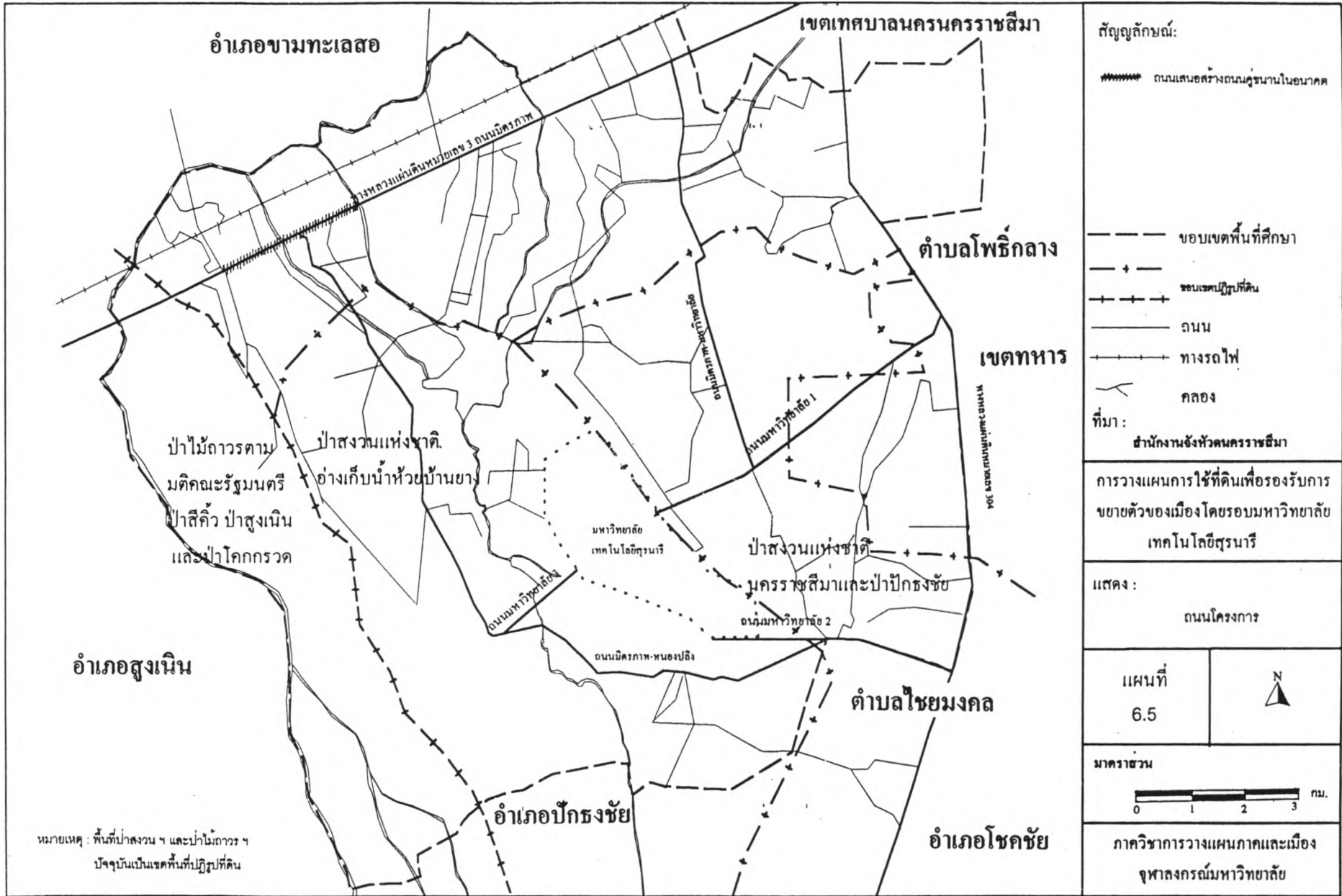
ช่วงที่ 1 การให้บริการครบทุกพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย และตามที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งลักษณะการให้บริการเป็นในลักษณะของระบบประปา

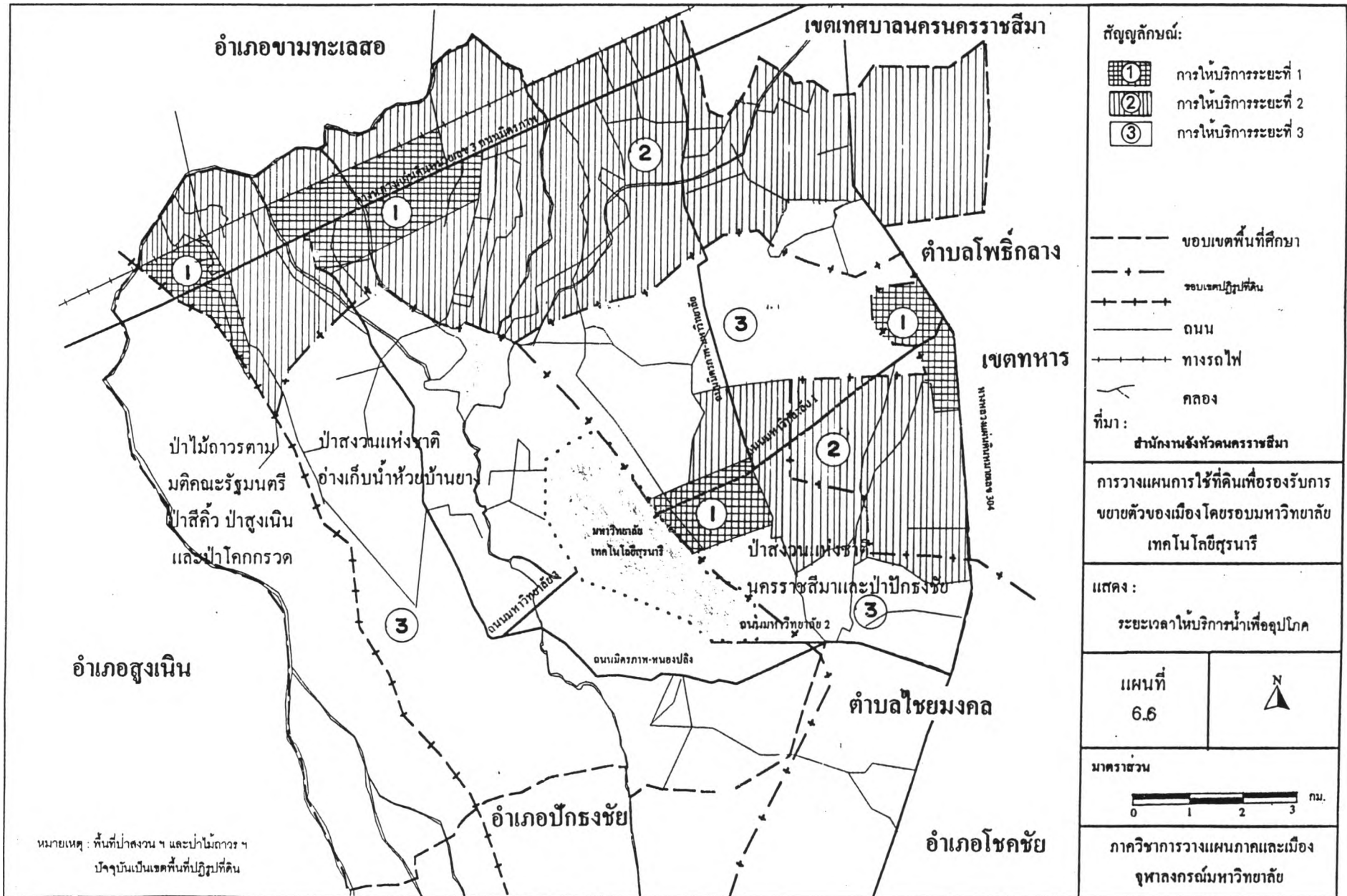
ช่วงที่ 2 กำหนดตามพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งลักษณะการให้บริการเป็นในลักษณะของระบบประปา และประปาหมู่บ้าน

ช่วงที่ 3 บริเวณที่อยู่ในเขตของการปฏิรูปที่ดิน และเป็นพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นเกษตรกรรม ซึ่งลักษณะของการให้บริการเป็นไปในลักษณะของประปาหมู่บ้านและระบบบ่อน้ำบาดาล แล้วแต่ความเหมาะสมของพื้นที่

6.4.3 การกำจัดขยะ

ปัจจุบันปัญหาการกำจัดขยะของชุมชนยังไม่ส่งผลกระทบเท่าใดนัก แต่ในอนาคตปัญหานี้จะเป็นปัญหาที่รุนแรงต่อสภาพชุมชน เนื่องจากชุมชนมีการเจริญเติบโตไปในอนาคต ดังนั้น





หมายเหตุ : พื้นที่ป่าสงวน ฯ และป่าไม้ดง ฯ ปัจจุบันเป็นเขตพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

จึงควรมีการป้องกันการกำจัดขยะ และนำวิธีการกำจัดขยะที่ถูกวิธี โดยรัฐบาลเป็นผู้กำหนดวิธีการและหาแหล่งทิ้งขยะที่เหมาะสมในพื้นที่ ซึ่งภายในชุมชนมีที่ทิ้งขยะเพียงแห่งเดียว คือ บริเวณบ้านเคื่อ รองรับขยะเฉพาะในเขตสุขาภิบาลโคกกรวดเท่านั้น และยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของชุมชนในอนาคต รัฐบาลควรมหาที่รองรับขยะจากชุมชนเป็นแหล่งที่ 2 ไว้รองรับการขยายตัวของชุมชน

6.5 ข้อเสนอแนะ

จากการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ยังเป็นการวางแผนในระดับกว้าง โดยเฉพาะในพื้นที่รอบเขตป่าสงวนแห่งชาติ และป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ซึ่งในปัจจุบันได้กลายเป็นพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก) และอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งในแผนการใช้ที่ดินของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยที่ผ่านมาข้างต้น เสนอให้นำระบบวนศาสตร์ชุมชน และวิธีป่าชุมชน มาใช้เป็นแผนหลักในพื้นที่เพื่อให้คนกับป่าอยู่ด้วยกันอย่างเกิดความสมดุล ซึ่งในแผนการใช้ที่ดินของชุมชนได้ศึกษาในรายละเอียดของพืชที่เหมาะสมในการเพาะปลูกในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นจึงควรให้รัฐบาล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำแผนไปสู่การปฏิบัติ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในแต่ละพื้นที่และสามารถส่งผลในทางปฏิบัติและให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงสมควรให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมีความชำนาญในพื้นที่บริเวณชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัย นำแผนไปพิจารณาปฏิบัติควบคู่กับแผนพัฒนาฉบับอื่น ๆ ต่อไป