

(THE DEVELOPMENT GUIDELINES ON THE EASTERN PRATUNAM AREA)

อ. ที่ปรึกษา : รศ. ดร. ศักดิ์ชัย ติรินทร์ภาณ , 212 หน้า. ISBN 974-03-1263-2

ในการพัฒนาได้กำหนดให้พื้นที่คงบทบาทความเป็นย่านการค้าเก่า ด้วยศักยภาพของที่ตั้งโดยให้เพิ่มระดับความเข้มข้นในการใช้ที่ดินขึ้นเพื่อให้ สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองรวมและนโยบายการพัฒนาทั้งในระดับภาคจนถึงระดับท้องถิ่น แนวทางการพัฒนาแบ่งออกเป็น 2 ระดับตามเครื่องมือในการฟื้นฟูเมือง ซึ่งได้แก่ (1.)การบูรณะปรับปรุง สำหรับการบรรเทาปัญหาในขั้นต้น 5 ประการคือ การซ่อมแซมอาคาร, การจัดระเบียบการใช้ถนนและทางเท้า, การควบคุมกิจกรรมการใช้สอยอาคาร, การปลูกต้นไม้และจัดหาสวนหย่อม, การเพิ่มเติมสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และ (2.)การพัฒนาฟื้นฟู สำหรับการแก้ไขปัญหาระยะยาวที่โครงสร้างทางกายภาพของพื้นที่ ด้วยการปรับเปลี่ยนรูปแบบและการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้าง และพัฒนาโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งทำให้เพิ่มพื้นที่ใช้สอยขึ้นอีก 430,000 ตารางเมตรทั่วทั้งพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณที่มีศักยภาพจากการเข้าถึง เช่น บริเวณสี่แยกประตูน้ำ และ ที่ดินที่ติดถนนเพชรบุรี รวมทั้งเพิ่มพื้นที่ทางสัญจรขึ้นจากร้อยละ 10 เป็นร้อยละ 20 ของพื้นที่ทั้งหมด การดำเนินการให้บรรลุตามเป้าหมายสามารถทำได้โดยผ่านกลไกทางด้านกฎหมายผังเมือง, องค์การบริหารที่ครอบคลุมการจัดการที่ดิน และเงินทุน และความร่วมมือจากประชาชน

AN ABSTRACT

417 41544 25: MAJOR URBAN PLANNING

KEYWORD: RENEWAL / REDEVELOPMENT / REHABILITATION / PRATUNAM

RATHPHUM PAKARNSEEREE: THE DEVELOPMENT GUIDELINES ON THE
EASTERN PRATUNAM AREA. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. SAKCHAI
KIRINPANU, Ph.D. 212 PP. ISBN 974-03-1263-2

The thesis objectives were (1.) to understand and analyze structure of problems that cause of physical environment in the study area, (2.) to propose guidelines of solving physical problem in the city core area, (3.) to propose the suitable building form for inner city area. The research methodology was surveying the study area to collect and analyze physical data in order to classify the area to 23 zones, inquiring 369 samples which include people who live outside and inside community about their problem perception and attitudes to causes of problems. Finally, the study analyzed the logical relationship between physical environment and functional problems.

Study area, Pratunam, is an old shopping district in Bangkok's downtown. Presently, the area is in poor condition because it has not been developed for a long time which causes deterioration. The built up area is dense but has a low intensity to respond its land value. There are a lot of contrast between the land utilization activities and the building characters. The infrastructures' network and capacity are under standard especially roads and pedestrians. The physical environment causes many problems including air-pollution, traffic jam, uncomfortable transportation, noise and air-ventilation. This phenomenon has brought this area to be deteriorated commercial area. Therefore, we should propose the development guidelines to this old commercial area.

To develop the study area, we proposed to maintain its role as an old commercial area due to its location potential by increasing land use intensity responding to the Bangkok Comprehensive Plan and regional and local policies. Development guidelines adhere to the principles of urban renewal which covered 2 levels according to the degrees of their problems: (1.) Rehabilitation for relieving the preliminary problems which consist of building restoration, landscaping including footpath, road and garden, building use control, and infrastructure (2.) Redevelopment for resolving long-term problems which directly effect physical structure and infrastructure network. Concentration on redevelopment process, we proposed the utilized area to be extended by 430,000 sq.m. focusing on the high potential in accessibility : Pratunam Square Area, and area attached to Petchburi road, and circulation area will be increased from 10 to 20 percent of total land area. This achievement will be implemented under the City Planning laws, the administrative organizations including land management and funding, and public participation.