

บทที่ 5

การเลือกสถานที่ก่อสร้างตลาดสด

5.1 เกณฑ์การเลือกทำเลที่ตั้ง

แนวคิดในการออกแบบตลาดสดที่ได้มาตรฐาน ควรเริ่มตั้งแต่การเลือกที่ตั้ง เพื่อทราบรายละเอียดด้านสภาพแวดล้อมที่มีอยู่แล้ว และข้อมูลโครงการอื่นที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโครงการตลาดสดที่จะสร้าง เช่น สภาพแวดล้อมในชุมชน ทำเลที่ตั้งเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งกับชุมชนท้องถิ่น และมักเกี่ยวข้องเลยไปถึงความสัมพันธ์กับชุมชนเมืองระหว่างจังหวัดและภาค

ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งกับชุมชน และปัจจัยต่างๆ ของทำเลที่ตั้ง เป็นสิ่งที่ต้องพิจารณาก่อนการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโครงการ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) ด้านสังคมและวัฒนธรรม

- (1) มีความสอดคล้องกับลักษณะประชากรที่อยู่โดยรอบกับผู้ใช้โครงการและการมีส่วนร่วมที่ไม่ขัดกับวิถีชีวิตประจำวัน ศาสนา ค่านิยม ของสังคม
- (2) อยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน
- (3) มีความเหมาะสมกับเอกลักษณ์ท้องถิ่นตามความจำเป็น โดยพิจารณาความเหมาะสมของที่ตั้งในด้านสังคม และวัฒนธรรมที่เกี่ยวกับเอกลักษณ์ของท้องถิ่น ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ

2) ด้านสภาวะแวดล้อม

- (1) ที่ตั้งของตลาดต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 100 เมตร จากแหล่งที่ก่อให้เกิดมลพิษ ของเสีย โรงเลี้ยงสัตว์ แหล่งโลโครก ที่กำจัดสิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอย อันอาจเป็นอันตรายต่อสุขอนามัย
- (2) เพื่อป้องกันปัญหาการรบกวนที่เกิดจากสัตว์อันเป็นพาหะของโรค เช่น หนู แมลงวัน แมลงสาบ มด เป็นต้น
- (3) มีทางเข้า-ออก ทางสัญจรที่สะดวกปลอดภัยสำหรับผู้มาใช้และให้บริการ

3) ด้านเทคนิค

- (1) มีความสะดวกในการจัดหาและขนส่งสินค้า
- (2) มีความสะดวกในการจัดหาแรงงานก่อสร้าง และพนักงานประจำตลาด
- (3) อยู่ในเขตชุมชน หรือเขตพาณิชย์กรรม ตามกฎหมายผังเมืองรวม
 - ไม่มีข้อจำกัดขนาดและความสูงของอาคาร

- (4) มีความสะดวกในการเข้าถึง โดยพิจารณาจาก
 - ทางเข้าออก และขนาดของถนน
 - โครงการขยายตัวในระยะ 5-10 ปีข้างหน้า และปริมาณผู้ใช้ถนน
- (5) ความพร้อมของสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา การสื่อสาร เช่น มีโครงการรองรับหรือโครงการขยายเส้นทางสู่พื้นที่โครงการ
- (6) มีโครงการอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้นรองรับ เช่น
 - โรงบำบัดน้ำเสียรวม เต่าเผาขยะ
 - สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง
 - สถานบริการสาธารณสุข

(4) ด้านการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต

- (1) ไม่มีแนวโน้มของการจำกัดเขตการใช้ที่ดิน
- (2) ไม่มีแนวโน้มการอยู่ในเขตเวนคืน
- (3) มีแนวโน้มของการขยายตัวของชุมชน
- (4) มีแนวโน้มของการได้รับประโยชน์จากระบบการขนส่ง

(5) ด้านความเหมาะสมของพื้นที่โครงการ

- (1) ขนาดที่ดินที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับข้อกำหนดประเภทของตลาด และจำนวนประชากรในพื้นที่
- (2) รูปร่างของที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ไม่เว้าแหว่งเกินไป
- (3) สภาพและระดับที่ดินปัจจุบันมีความเหมาะสมปรับปรุงได้ไม่ยาก
- (4) สภาพขององค์ประกอบทางกายภาพที่มีอยู่ใช้งานได้ทันที
- (5) มีศักยภาพของการขยายพื้นที่ในอนาคต
- (6) มีความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อดำเนินการ ฯลฯ

5.2 วิธีการเลือกพื้นที่ก่อสร้าง

กรณีมีพื้นที่ให้เลือกหลายแปลงอาจใช้เกณฑ์การเลือกทำเลที่ตั้ง โดยการให้คะแนนตามปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ก่อนเพื่อให้ได้ที่ตั้งที่ดีที่สุด หลังจากที่ได้ให้คะแนนตามเกณฑ์สำหรับการเลือกที่ตั้งโครงการแล้วจะได้ภาพรวมของพื้นที่โครงการแล้วจึงวิเคราะห์ความเหมาะสม และคัดเลือกพื้นที่ก่อสร้างตลาดสด

การเลือกสถานที่จะต้องคำนึงถึงปัจจัยหลาย ๆ ด้านประกอบกัน

- (1) ไม่ขัดต่อกฎระเบียบของทางราชการ ตามพระราชบัญญัติ และกฎกระทรวง ฉบับต่าง ๆ
- (2) มีความสอดคล้องกับเกณฑ์ หรือ ความต้องการของผู้สนับสนุนงบประมาณ เช่น กองทุนต่าง ๆ เป็นต้น

- (3) สามารถรองรับความเจริญ และการขยายตัวของชุมชนนั้น ๆ
- (4) มีความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง และการจราจร
- (5) มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อย โดยเฉพาะ กลิ่น เสียง น้ำเสีย และขยะมูลฝอย เป็นต้น
- (6) มีโอกาสที่จะพัฒนาให้แข่งขันกับตลาดสดเอกชนที่อาจจะมีขึ้นในอนาคตได้