

บทที่ 6

สรุปแนวทางการใช้ที่ดินและข้อเสนอแนะ

แนวความคิดหลักในการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน

การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการใช้ที่ดินที่คาดว่าจะเหมาะสมกับเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ได้กำหนดจากองค์ประกอบ 4 ประการ คือ

1. สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย โดยพิจารณาดำเนินการที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภทและความสัมพันธ์ของกิจกรรมเหล่านี้ แนวโน้มทิศทางการขยายตัวของชุมชน
2. บทบาทของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต รวมทั้งการขยายตัวของประชากรในอนาคต เพื่อคาดประมาณความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทได้ถูกต้อง
3. ศักยภาพพื้นที่ จากการศึกษาวิเคราะห์และข้อจำกัดหรือพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในการพัฒนาใช้ประโยชน์
4. นโยบายหรือแผนงาน การพัฒนาในระดับต่างๆ ที่มีผลต่อการใช้ที่ดินในอนาคต จากแนวความคิดหลักการดังกล่าวในการพัฒนาชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อยที่ส่งผลต่อการกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในเทศบาลตำบลอ้อมน้อยในอนาคต ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการวางแผนแนวทางการใช้ที่ดิน คือ
 1. กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้มีความสอดคล้องกัน
 2. กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม โดยแยกอุตสาหกรรมที่มีมลพิษและไม่มัลพิษ แยกออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อสามารถควบคุมมลพิษต่าง ๆ ได้ทั่วถึง
 3. กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ให้รองรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
 4. กำหนดแนวทางเส้นทางคมนาคมให้มีความเหมาะสมเพื่อลดปัญหาทางด้านจราจรในพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพ

การกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

จากการวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเมืองและการรองรับการขยายตัวของเมืองโดยวิธี PSA ซึ่งได้พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อหาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาด้านต่าง ๆ ทำให้สามารถกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ซึ่งมีลักษณะเป็นแบบหลายศูนย์กลางเดียว (Mono Centric Pattern) มีศูนย์กลางหลักบริเวณแยกถนนเศรษฐกิจ 1 ตัดกับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ปี พ.ศ. 2556

จากการศึกษาโดยวิธี PSA สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยแต่ละประเภทได้ดังนี้

1. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง) ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย กำหนดไว้บริเวณแยกถนนเพชรเกษมตัดกับถนนเศรษฐกิจ 1
2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม) ซึ่งจะกำหนดไว้โดยรอบศูนย์กลางชุมชนถัดจากย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยถนนเพชรเกษมตัดกับถนนพุทธมณฑลสาย 4 ริมถนนเพชรเกษมทางทิศใต้ และถนนเพชรเกษมตัดกับถนนพุทธมณฑลสาย 5
3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง) จะกระจายอยู่โดยรอบที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยได้กำหนดให้อยู่บริเวณทางทิศเหนือของถนนเพชรเกษมระหว่างถนนพุทธมณฑลสาย 4 กับถนนพุทธมณฑลสาย 5 และทางด้านทิศใต้ของถนนเพชรเกษม และอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของถนนเศรษฐกิจ 1
4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง) ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม อาทิเช่น อุตสาหกรรมผลิตอาหาร อุตสาหกรรมสิ่งทอ-ทอผ้า-เครื่องแต่งกาย อุตสาหกรรมผลิตอาหารสัตว์ ฯลฯ อุตสาหกรรมบริการ ประกอบด้วย อุโมงค์รถ-ซ่อมเรือ โรงพิมพ์ ฯลฯ และคลังสินค้า ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยได้กำหนดให้อยู่บริเวณถนนเศรษฐกิจ
5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน) ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการ คลังสินค้าและอุตสาหกรรม ซึ่งไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยได้กำหนดให้อยู่บริเวณทางทิศเหนือของถนนเพชรเกษมด้านตะวันออกของถนนพุทธมณฑลสาย 5 และทางทิศเหนือของถนนเพชรเกษมระหว่างคลองศรีสำราญกับคลองอ้อมน้อย

6. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (บริเวณที่กำหนดเป็นสีเขียว) ได้แก่พื้นที่ริมแม่น้ำท่าจีน พื้นที่ระหว่างคลองแนวทิศติดกับคลองอ้อมแถม ตอนล่างติดเขตเทศบาล และพื้นที่ระหว่างถนนสุขาภิบาล 2 กับเขตเทศบาลด้านทิศเหนือ

7. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน) ได้กำหนดไว้บริเวณริมคลองสายหลัก โดยมีระยะห่างจากริมคลอง 1 เมตร ซึ่งได้แก่ คลองอ้อมน้อย คลองแค คลองแนวทิศ 2 คลองอ้อมแถม คลองวัดใหญ่ คลองศรีสำราญ ลำรางห้วยคู

8. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก) ได้กำหนดไว้ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันและตามกรรมสิทธิ์

9. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน) ได้กำหนดไว้ตามกรรมสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน

10. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน) ได้กำหนดไว้ตามกรรมสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน

การเสนอแนะรูปแบบแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ปี พ.ศ. 2556
ที่เหมาะสม

การศึกษาศักยภาพของพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมน้อย ด้วยวิธี PSA ทำให้ได้รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมตามศักยภาพของพื้นที่ และพิจารณาประกอบกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ทำให้ได้รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น
2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
8. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
9. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ที่ศึกษานำเสนอนั้น จะไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ทั้งนี้เพราะการใช้ที่ดินในปัจจุบันมีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก มีการปล่อยน้ำเสียลงในคูคลอง จึงทำให้การทำเกษตรกรรมในพื้นที่นี้ไม่เหมาะสม ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีดังนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) อยู่บริเวณจุดตัดของถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) กับถนนเศรษฐกิจ 1 ซึ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมดั้งเดิมของชุมชน และจุดตัดของถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) กับถนนพุทธมณฑลสาย 5 ด้านฝั่งตะวันออก เป็นย่านพาณิชยกรรมใหม่ของชุมชน นอกจากนี้บริเวณนี้ยังเป็นจุดต่อรถของประชาชนทั้งในระดับอำเภอและจังหวัด
2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่หนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) เป็นพื้นที่ที่กำหนดให้รองรับการกระจายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรม ถูกกำหนดให้อยู่บริเวณถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 ต่อเนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สำหรับอีกบริเวณหนึ่งที่กำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางอยู่บริเวณริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ด้านใต้ของถนนเป็นพื้นที่รองรับที่อยู่อาศัยของพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า และบริเวณริมถนนพุทธมณฑลสาย 4 เป็นพื้นที่รองรับที่อยู่อาศัยของพื้นที่อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) เป็นพื้นที่ที่รองรับการกระจายตัวจากการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางทั้งสองบริเวณ และยังเป็นพื้นที่รองรับที่อยู่อาศัยของพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า และอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) ถูกกำหนดให้อยู่ทางตอนใต้ของถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ตั้งแต่คลองอ้อมแฉมไปจรดเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยตรงรอยต่ออ้อมใหญ่ พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าจะมีถนนเศรษฐกิจ 1 เป็นเส้นทางคมนาคมหลักสำหรับขนส่งสินค้า วัดดุสิต บริเวณนี้ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นโรงงานอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงเม็ดมะปราง) เป็นอุตสาหกรรมที่จะต้องไม่มีมลพิษ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจนี้ ได้แก่ตอนบนของถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) บริเวณทางฝั่งตะวันตกของถนนพุทธมณฑลสาย 5 และบริเวณคลองอ้อมน้อยและคลองศรีสำราญจรดถนนสุขาภิบาล 3



6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) เป็นการควบคุมพื้นที่บริเวณริมคลองและแม่น้ำเพื่อมิให้มีการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งอาจเป็นต้นเหตุที่ก่อให้เกิดภาวะมลพิษทางน้ำ การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมคลองข้างละ 6 เมตร และบริเวณริมแม่น้ำข้างละ 50 เมตร ซึ่งการกำหนดพื้นที่ริมคลองข้างละ 6 เมตร เพื่อมิให้เป็นการพัฒนาที่ดินเกินไป แต่เป็นระยะที่จะสามารถปลูกต้นไม้ได้ ส่วนพื้นที่ริมแม่น้ำกำหนดให้เพื่อสามารถสร้างเป็นสวนสาธารณะได้ นอกจากนี้บริเวณที่เป็นพื้นที่ทิ้งขยะของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยบนถนนสุขาบาล 9 จำนวนพื้นที่ 6 ไร่ ได้มีนโยบายที่จะปรับปรุงเป็นพื้นที่สวนสาธารณะอีกบริเวณหนึ่ง

7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ยังคงกำหนดให้มีพื้นที่เท่าเดิม เนื่องจากเทศบาลตำบลอ้อมน้อยเป็นเขตการปกครองในระดับท้องถิ่น ไม่มีความจำเป็นต้องมีศูนย์ราชการเพื่อให้เป็นสถานที่ตั้งของหน่วยราชการต่าง ๆ และการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการสามารถอยู่ในการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ได้อยู่แล้ว

8. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ยังคงกำหนดให้มีพื้นที่เท่าเดิม เนื่องจากสถาบันการศึกษาในปัจจุบันยังคงเหลือพื้นที่ว่างในสถาบันพอที่จะทำการขยายอาคารและอีกประการหนึ่งคือเทศบาลตำบลอ้อมน้อยมีระยะทางห่างกรุงเทพมหานครเพียง 20 กิโลเมตร จึงมีนักเรียนส่วนหนึ่งที่เดินทางไปศึกษาในสถาบันการศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร

9. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ยังคงกำหนดให้มีพื้นที่เท่าเดิม เนื่องจากพื้นที่ในสถาบันศาสนาปัจจุบัน ยังคงมีพื้นที่พอที่จะขยายสร้างอาคารเพื่อประกอบศาสนากิจต่างๆ

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางการใช้ที่ดิน

รูปแบบการใช้ที่ดินที่กำหนดขึ้นเป็นเพียง Conceptual Diagram เท่านั้น มิใช่ผังการใช้ที่ดิน (Master Plan) ที่แน่นอน เป็นแต่เพียงแนวทางที่มีความเหมาะสมตามหลักการศึกษาและแนวทางที่ควรจะเป็น รูปแบบที่สองเป็นรูปแบบที่สนองตอบวัตถุประสงค์ของการศึกษาหาแนวทางการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย นอกจากนี้ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะในการพัฒนาต่าง ๆ ของชุมชน เพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์ของแนวทางการใช้ที่ดินที่ทำการศึกษาให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยแบ่งเป็นส่วน ๆ ดังนี้










1. ข้อเสนอแนะด้านการใช้ที่ดินและกายภาพพื้นที่ชุมชนเมือง
2. ข้อเสนอแนะด้านระบบการคมนาคมขนส่ง

แนวทางการใช้ที่ดิน เทศบาลตำบลอ้อมน้อย

แสดง

การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

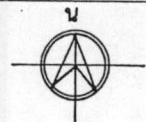
สัญลักษณ์

-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
-  ที่โล่งเพื่อันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
-  สถาบันการศึกษา
-  สถาบันศาสนา
-  สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

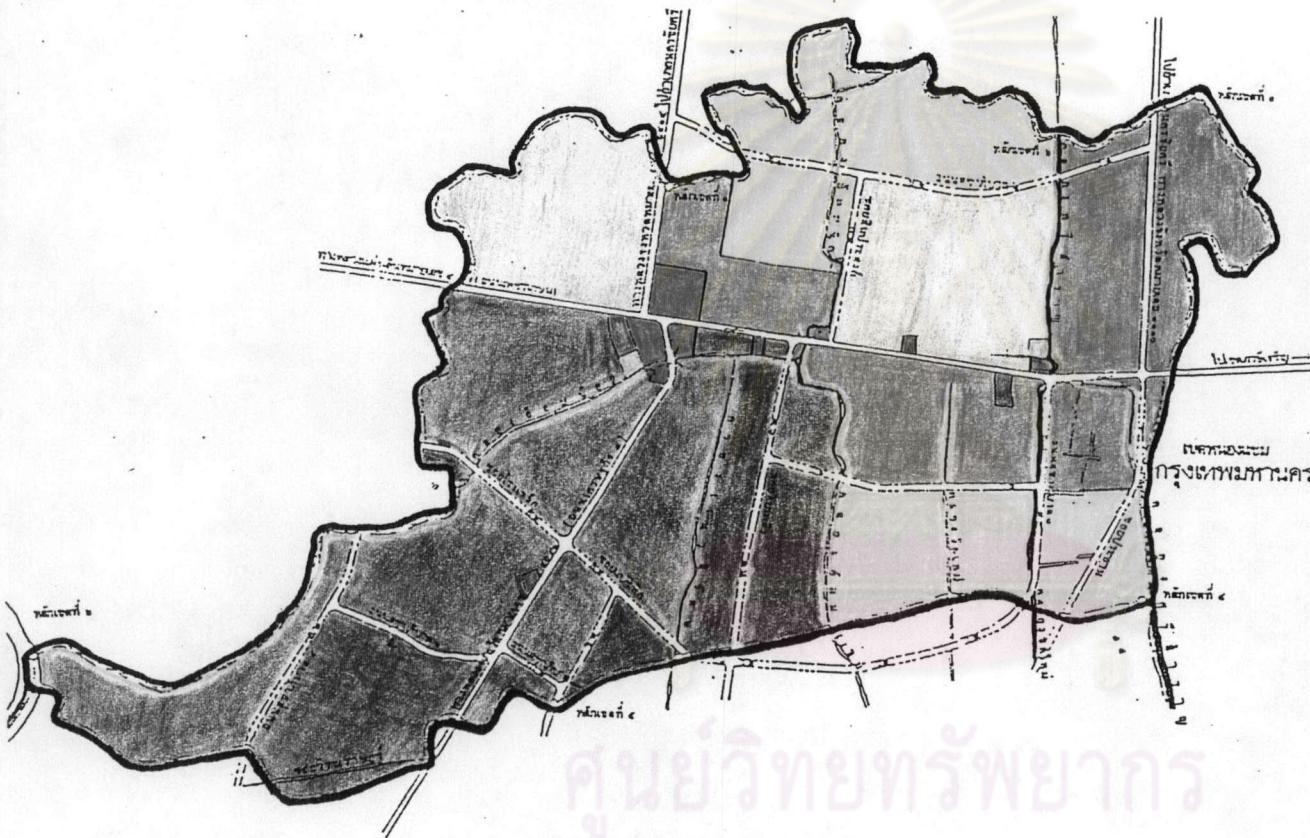
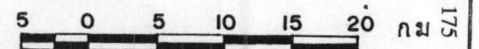
ที่มา: การวิเคราะห์

แผนที่

๐-1

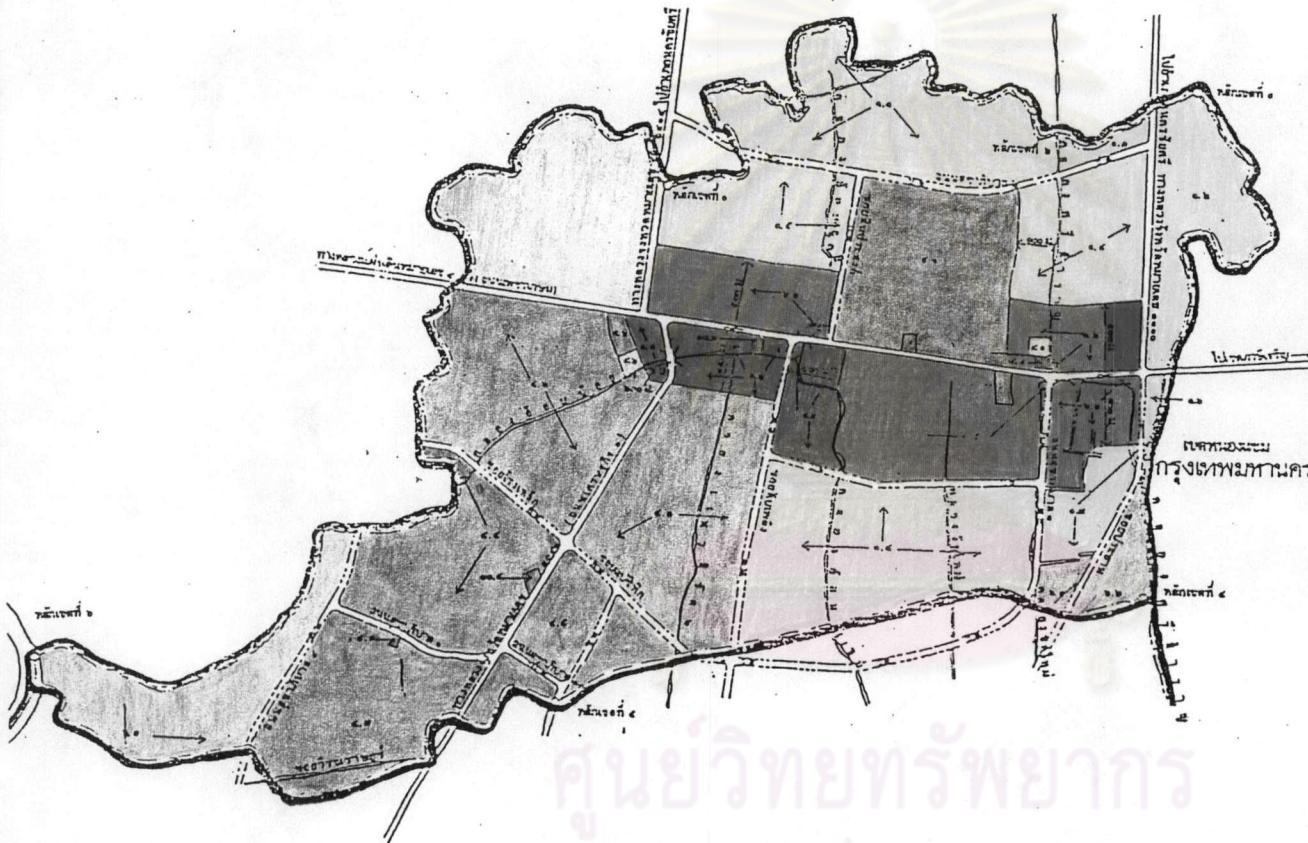


มาตราส่วน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการใช้ที่ดิน เทศบาลตำบลอ้อมน้อย

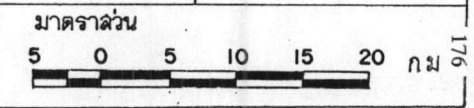


แสดง
การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
ตามผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน

- สัญลักษณ์
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
 - พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
 - อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
 - อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
 - สวนพฤกษศาสตร์และเกษตร
 - สถาบันการศึกษา
 - สถาบันศาสนา
 - สถาบันราชการ การล่าอาณานิคมและล่าอาณานิคมและการล่าอาณานิคม

ที่มา: กรมการผังเมือง

แผนที่	น
6-2	



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ข้อเสนอแนะด้านระบบเศรษฐกิจ
4. ข้อเสนอแนะด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการพื้นฐานของชุมชน
1. ข้อเสนอแนะด้านการใช้ที่ดินและกายภาพพื้นที่ชุมชนเมือง

1.1 การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน

จากสภาพการใช้ที่ดินของชุมชนเทศบาลอ้อมน้อยไม่ได้รับการวางแผน ปล่องให้มีการขยายตัวไปตามยถากรรม (Haphazard) เมื่อทำการศึกษาหารูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมได้แล้ว ควรจะมีการปฏิบัติการเพื่อให้เกิดการจัดระเบียบการใช้ที่ดินของชุมชนให้เป็นไปตามรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอไว้ คือ

1.1.1 การแก้ไขปัญหาน้ำท่วมของชุมชนเทศบาลอ้อมน้อย เนื่องจากในพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมน้อยไม่มีระบบท่อระบายน้ำ เมื่อเวลาผ่านไปคูคลองและลำรางสาธารณะเกิดการตื้นเขินเนื่องจากมีตะกอนดินมาทับถม ประกอบกับในบางพื้นที่ มีการพัฒนาที่ดิน โดยมีการถมที่เมื่อสร้างอาคาร บางแห่งจึงมีการทับถมลำรางสาธารณะ ทำให้ปิดกั้นการระบายน้ำ ดังนั้นจึงควรต้องมีระบบระบายน้ำในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย เพื่อรองรับน้ำในเวลาฝนตก

2. ข้อเสนอแนะด้านระบบการคมนาคมขนส่ง

ควรมีการปรับปรุงระบบคมนาคมทั้งถนนสายหลักและสายรองในชุมชน การก่อสร้างระบบถนนใหม่ รวมทั้งมาตรการต่างๆ ที่เหมาะสมดังนี้

2.1 ปรับปรุงถนนเดิม

2.1.1 ปรับปรุงขยายถนนภายในชุมชนที่สำคัญเป็นถนนสายหลักของชุมชน ได้แก่ ถนนเศรษฐกิจ 1 ซึ่งมีปริมาณการจราจรตัดข้ามมาก โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่เร่งด่วน ควรจะมีการขยายผิวจราจรและเขตทางเพิ่มขึ้น รวมทั้งใช้มาตรการห้ามจอดรถริมถนน

2.1.2 ปรับปรุงขยายถนนสายรองในชุมชน ได้แก่ ซอยต่าง ๆ ที่แยกจากถนนเศรษฐกิจ 1 ที่มีขนาดของถนนแคบ และในซอยนี้มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่จำนวนมาก

ทั้งนี้เวลารถบรรทุกสวนกันจะทำให้การจราจรติดขัด เองจากต้องคอย ๆ เดินรถสวนทางกัน รวมทั้งปรับปรุงถนนลูกรังให้มีสภาพมาตรฐาน

2.2 การสร้างถนนเพิ่มขึ้น

2.2.1 ให้มีการสร้างถนนตามแผนของผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน โดยเฉพาะสาย ควรเร่งให้มีการก่อสร้างเป็นอันดับแรก เพื่อให้ระบบการคมนาคมในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยเกิดระบบการจราจรที่สมบูรณ์ และเป็นการเปิดพื้นที่ให้เกิดการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เต็มพื้นที่ตามรูปแบบการใช้ที่ดิน

2.2.2 การสร้างสะพานต่างระดับ บริเวณจุดตัดของถนนเศรษฐกิจ 1 กับ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ถนนพุทธมณฑลสาย 5 กับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) และบริเวณสี่แยกจุดตัดของถนนพุทธมณฑลสาย 4 กับ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) กับซอยปรารถ (ถนนโครงการของผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน) ทั้งนี้การก่อสร้างสะพานต่างระดับนี้จะช่วยให้การจราจรบนถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) มีความคล่องตัวมากขึ้น ไม่ต้องติดขัดกับสัญญาณไฟบริเวณแยกต่างๆ เหล่านี้

2.3 การกำหนดมาตรการในด้านการจราจร

2.3.1 ห้ามจอดรถบริเวณสายหลัก เนื่องจากเป็นการกีดขวางการจราจร โดยเฉพาะการจอดรถเพื่อซื้อของข้างถนน หรือ การจอดรถรับผู้โดยสารของรถประจำทาง

2.3.2 เพิ่มความเข้มงวดในการตรวจจับ ผู้ขับขี่ที่ทำผิดกฎจราจร

ข้อเสนอแนะด้านเศรษฐกิจ

1. การส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรม โดยการมีมาตรการทางด้านบวก (Sncentive) เพื่อจูงใจให้โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เข้ามาตั้งในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย อาจเป็นมาตรการในด้านภาษี หรือ การออกกฎเทศบัญญัติต่างๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อผู้ที่เข้ามาลงทุน ประกอบกิจการในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

2. พัฒนาโครงข่ายบริการด้านโครงสร้างพื้นฐานให้เพียงพอกับความต้องการ เพื่อการผลิตอุตสาหกรรมและพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นแหล่งงาน

3. ส่งเสริมการลงทุนโครงการทางหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้มีการพัฒนาพื้นที่เป็นไปอย่างมีแบบแผน และต้องมีการเข้มงวดในแบบขออนุญาตของโครงการก่อนอนุมัติ เพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่อาจตามมา เช่น น้ำท่วมในโครงการ หรือ การจราจรติดขัด บริเวณปากทางเข้า-ออกโครงการ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการพื้นฐานของชุมชน

1. ระบบระบายน้ำ

1.1 ควรมีการสำรวจสร้างระบบหมุดหลักฐานแสดงระดับพื้นที่ชุมชนเมือง ให้ทั่วถึง จะทำให้การออกแบบงานระบบระบายน้ำทำได้ถูกต้องสัมพันธ์กับพื้นที่เป็น โครงข่ายที่สมบูรณ์ไม่ต้องมาแก้ไขเพิ่มเติมภายหลัง

1.2 ควรมีการจัดทำผังแสดงข้อมูลเกี่ยวกับระบบระบายน้ำของเมืองในปัจจุบัน เช่น ขนาดและชนิดของท่อระบายน้ำ ระดับท่อ ตำแหน่งและสภาพฝาปิดท่อ ความสามารถในการระบายน้ำ รวมไปถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น ในการระบายน้ำ รวมทั้งปัญหาน้ำท่วม เหล่านี้เป็นต้น เพื่อใช้พิจารณาแก้ไขปัญหาปัจจุบัน และคาดการณ์ปรับปรุงเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมไปถึงการที่จะออกแบบเพิ่มโครงข่ายบริเวณที่ขาดแคลนและจัดให้เป็นพื้นที่ชุมชนในอนาคตได้อย่างสัมพันธ์กันเป็นโครงข่ายที่ได้ผล

1.3 ระบบระบายน้ำ ปัจจุบันเป็นแบบรวม ควรแยกระบบระบายน้ำฝนและระบบระบายน้ำทิ้งจากชุมชนออกจากกัน โดยการระบายน้ำฝนปล่อยลงสู่แม่น้ำ ตามแนวท่อ ระบายน้ำเดิม ส่วนระบบน้ำเสียควรมีโครงข่ายนำไปจัดการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่แม่น้ำ

1.4 ควรจัดสร้างโรงงานบำบัดน้ำเสียจากชุมชนโดยควรกำเนิดไว้ด้านใต้ของชุมชนเมืองปัจจุบันใกล้กับย่านอุตสาหกรรม ส่วนขนาดของโรงงานรวมทั้งวิธีการต้องทำการศึกษาออกแบบให้สอดคล้องกับชุมชนในอนาคต

1.5 จัดสร้างท่อระบายน้ำให้มีโครงข่ายทั่วถึงภายในพื้นที่ชุมชนเดิมที่ยังขาดแคลน และบริเวณพื้นที่ขยายตัวชุมชนที่ออกแบบการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกัน นอกจากนี้ก็ปรับปรุงโครงข่ายที่ไม่สมบูรณ์ให้ต่อเนื่องกัน

1.6 มีการตรวจ ขุดลอกและซ่อมแซมท่อระบายน้ำที่อุดตันและชำรุดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำงานของท่อระบายน้ำ

1.7 ควบคุมการระบายน้ำเสียออกจากตัวอาคารทั้งอาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย และอาคารต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกรรมวิธีถูกต้องตามระเบียบกฎหมายทั้งพระราชบัญญัติและเทศบัญญัติ นอกจากนี้กำหนดให้ย่านอุตสาหกรรม มีการจัดการระบบบำบัดน้ำเสียจากโรงงานด้วย

2. ระบบไฟฟ้า

2.1 เพิ่มโครงข่ายไฟฟ้าให้เพียงพอทั่วถึงพื้นที่ชุมชนในอนาคต โดยเฉพาะควรจัดสร้างให้มีบริการทั่วถึงในพื้นที่ที่วางแผนการใช้ที่ดินไว้แล้ว เพื่อเป็นส่วนส่งเสริมให้การใช้ที่ดินเป็นไปตามผัง

2.2 เสริมเพิ่มโครงข่ายภายในพื้นที่ชุมชนเดิมที่ยังไม่ทั่วถึง โดยเฉพาะพื้นที่ที่ไกลจากถนนสายหลัก

2.3 ปรับปรุงติดตั้งไฟฟ้าสาธารณะตามถนนหรือพื้นที่สาธารณะที่ประชาชนต้องการแสงสว่างและความปลอดภัย ให้มีแสงสว่างพอเพียง

2.4 จัดให้มีไฟฟ้าปริมาณที่พอเพียงและสม่ำเสมอเพื่อกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับบทบาทของเมืองรวมทั้งโครงการที่สำคัญๆ เช่นพื้นที่พาณิชย์กรรม ย่านอุตสาหกรรม



3. ระบบประปา

3.1 เพิ่มปริมาณการผลิตให้เพียงพอกับความต้องการบริโภคของประชากรใน
อนาคต

3.2 เพิ่มโครงข่ายท่อประปาในพื้นที่ชุมชนที่คาดว่าจะขยายตัว และบริเวณที่
ออกแบบให้เป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ของชุมชน รวมทั้งพื้นที่พาณิชย์กรรมที่จะเปิดพื้นที่ใหม่และย่าน
อุตสาหกรรม โดยวางแผนออกแบบขนาดท่อประปาให้สัมพันธ์กับความต้องการใช้น้ำประปาของ
แต่ละพื้นที่

4. การกำจัดขยะมูลฝอย

4.1 เพิ่มประสิทธิภาพเกี่ยวกับการเก็บและขนขยะจากชุมชนให้พอเพียงกับ
ปริมาณคนและกิจกรรมที่ทำให้เกิดขยะในปัจจุบันและอนาคตที่คาดประมาณไว้ทั้งด้านกำลังคน
อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องจักรที่เหมาะสม

4.2 จัดหาพื้นที่ทิ้งขยะแห่งใหม่ เพราะสถานที่เดิมใกล้ชุมชนเมือง ก่อเกิดปัญหา
ต่าง ๆ ทั้งสภาพแวดล้อมและอศคีภัย

4.3 ควรใช้การกำจัดขยะโดยวิธี Sanitary Land Fill เพื่อช่วยปรับปรุงพื้นที่
ลุ่มต่ำภายในชุมชน วิธีการถมพื้นที่และสามารถแก้ปัญหาหน้าท่วมและพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินได้

5. พื้นที่นันทนาการและรักษาสิ่งแวดล้อมชุมชน

5.1 ปรับปรุงพื้นที่ทิ้งขยะของเทศบาลตำบลล้อมน้อยให้เป็นสวนสาธารณะ เพื่อ
ให้ประชาชนได้มีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ

5.2 กำหนดพื้นที่ริมถนนสายหลักและเกาะกลางถนนให้มีการปลูกต้นไม้

มาตรการในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดิน

ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแบบแผนหรือแนวทางที่กำหนดเสนอแนะไว้นั้น จะต้อง
อาศัยมาตรการในด้านต่าง ๆ ร่วมกันประกอบด้วย

1. มาตรการด้านการผังเมือง
2. มาตรการด้านกฎหมาย
3. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ
4. มาตรการด้านเจ้าหน้าที่บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรการทางด้านการผังเมือง

การจัดการผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน รูปแบบแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนบมานี้เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับพื้นที่ โดยมาตรการทางกฎหมายที่จะใช้ในการควบคุมให้การใช้ที่ดินเป็นไปตามรูปแบบนี้ โดยการประกาศเป็นตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จะทำให้สามารถกำหนดและบังคับให้การใช้ที่ดินมีรูปแบบตามที่ต้องการได้ โดยข้อกำหนดต่างๆ ที่ใช้ประกอบการพิจารณานั้นใช้ร่างข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ซึ่งปรับปรุงจากข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ซึ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง วันที่ 1 ตุลาคม 2533

2. มาตรการทางด้านกฎหมาย

โดยใช้กฎหมายต่างๆ ที่ออกบังคับใช้ โดยถือตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินที่ศึกษา อันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำผังเมือง ตามมาตรา 4 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497

พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

พ.ศ. 2504

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2512

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน (พ.ศ. 2526)

พระราชบัญญัติรักษาकुคลอง (รศ. 121)

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2535

เทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง (เฉพาะแห่ง)

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ มีกฎหมายที่สามารถใช้เป็นหลักในการควบคุมการใช้ที่ดินได้ คือ

2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมือง ซึ่งประกาศใช้แล้ว แต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ที่ดิน กล่าวถึงคณะกรรมการผังเมือง การสำรวจ การวาง และการจัดทำผังเมืองรวม และผังเฉพาะการรื้อย้ายหรือตัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามแผน

การอุทธรณ์และบทกำหนดโทษ โดยสรุปแล้วเป็นกฎหมายที่วางหลักเกณฑ์และวิธีการทางผังเมืองเท่านั้น แต่ถ้ามีการดำเนินการจนถึงขั้นตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับเป็นผังเฉพาะแล้วจะสามารถควบคุมการใช้ที่ดินในพื้นที่ของชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ เป็นกฎหมายที่จะดำเนินการและประกาศใช้หลังจากที่ผังเมืองรวมได้ประกาศใช้บังคับในท้องที่ใดท้องที่หนึ่งแล้ว ทั้งนี้เพื่อใช้ควบคุมใช้ประโยชน์ที่ดิน ถึงขั้นรายละเอียดภายในกรอบข้อกำหนดของผังเมืองรวม

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการบังคับให้มีการดำเนินการตามวัตถุประสงค์และแนวทางการพัฒนาที่กำหนดไว้ นอกเหนือจากแผนผังและรายละเอียดในด้านต่าง ๆ แล้ว ยังประกอบด้วย ประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ (เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ) ทุกประการหรือบางประการ รวมทั้งรายละเอียดระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืน โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สิน โดยขอด้วยกฎหมายที่จะต้องเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ มีบทบัญญัติที่สำคัญและให้อำนาจในการควบคุมและปฏิบัติ โดยเฉพาะอำนาจในการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแผนผังและข้อกำหนดได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตามการดำเนินการจัดทำและบังคับให้ผังเมืองเฉพาะเป็นเรื่องละเอียดอ่อนและมีผลกระทบรุนแรงแก่สิทธิของบุคคลและนิติบุคคล จึงเป็นเรื่องค่อนข้างยุ่งยากและต้องใช้เวลาอันยาวนานในการดำเนินงานตามขั้นตอนต่าง ๆ ดังนั้น หน่วยงานท้องถิ่นควรทำการศึกษาและพิจารณาให้ถี่ถ้วน และหาวิธีการประสานประโยชน์และความร่วมมือจากประชาชนและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสัมฤทธิ์ผลโดยรวมในที่สุด

2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยและที่เว้นว่าง ได้แก่การถอนร่นอาคารจากแนวเขตที่ดิน การกำหนดความสูง เป็นต้น เพื่อความถูกต้องตามหลักการก่อสร้างและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน

2.3 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2535

สาระสำคัญเป็นการกำหนดกิจการบางประเภท ซึ่งถ้าทำการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพท้องถิ่นหรืออำนาจกำหนดเขตห้ามประกอบการค้า นอกจากนี้บางท้องถิ่นยังมีอำนาจระงับเหตุรำคาญในที่สาธารณะ หรือเอกชนซึ่งก่อให้เกิดความเสื่อม หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ความปลอดภัย หรือสิทธิเสรีภาพของประชาชน

2.4 พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535

มีสาระเกี่ยวกับอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดเขตอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดเขตที่จะให้ตั้งโรงงานประเภทใด หรือชนิดใดภายในเขตอุตสาหกรรมนั้นได้ และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม มีอำนาจสั่งให้โรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงแก่สาธารณสุข หยุดประกอบกิจการหรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานนั้นเสียใหม่ภายในเวลาที่กำหนด

ปัจจุบันกฎหมายดังกล่าวยังขาดการควบคุมบังคับ (Law Enforcement) ที่ดีพอ และมีบทลงโทษที่ไม่สามารถทำให้เกรงกลัว และปฏิบัติตามได้ รวมทั้งไม่ได้รับความร่วมมือจากประชาชนในท้องถิ่นเท่าที่ควร

2.5 พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน (พ.ศ. 2526) เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับพื้นที่เกษตรกรรม อย่างไรก็ตามได้มีมาตรการที่เกี่ยวข้องและสามารถนำมาใช้ดำเนินการเกี่ยวกับ การวางนโยบายและแผนการใช้ที่ดิน รวมทั้งในด้านปฏิบัติให้ประสานและสอดคล้องระหว่าง การปรับปรุงอนุรักษ์ดินและน้ำกับแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวม กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เป็นผู้ใช้กฎหมายนี้

2.6 พระราชบัญญัติและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดทำแผนพัฒนา รวมทั้งกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อส่งเสริมและรักษาสภาวะสิ่งแวดล้อม และสิ่งแวดล้อมของชุมชนเมืองและชนบท โดยให้อำนาจคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมและสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเสนอแนะ และกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังกล่าว ซึ่งสามารถที่จะกำหนดให้สอดคล้องกับแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวมเมืองนนทบุรีที่ได้วางไว้

2.7 พระราชบัญญัติรักษาकुคลอง (ร.ศ. 121) และประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 44 กฎหมายทั้ง 2 ฉบับนี้ เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของแม่น้ำ คู คลอง ให้อยู่ในสภาพที่ดีโดยกรมเจ้าท่า กรมชลประทาน และหน่วยงานท้องถิ่น (เทศบาลตำบลอ้อมน้อย) เป็นผู้ใช้อำนาจดังกล่าว



2.8 พระราชบัญญัติจราจรทางบก (พ.ศ. 2522) และประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 294 เรื่องทางหลวง กฎหมายฉบับแรกนั้นให้อำนาจดำเนินการเกี่ยวกับการจัดระเบียบ การจราจรทางบก เช่น การกำหนดถนนให้เป็นทางวิ่งเดียวหรือสองทาง กำหนดช่องทางรถโดยสารรถประจำทางโดยเฉพาะ กำหนดบริเวณห้ามจอดรถ เป็นต้น สำหรับกฎหมายฉบับหลังนั้นจะครอบคลุมถนนซึ่งเป็นทางหลวงประเภทต่าง ๆ

2.9 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม (พ.ศ. 2522) เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ทำการสำรวจวางแผนก่อสร้าง บำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนกำหนดประเภทและขนาดของกิจกรรมการอุตสาหกรรม รวมทั้งควบคุมการดำเนินงานของผู้ประกอบการภายในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวม ทั้งในกรณีที่ดินนิคมอุตสาหกรรมนั้นถูกจัดขึ้นภายในเขตหรือภายในบริเวณใกล้เคียงกับเขตผังเมืองรวมนั้น ๆ

2.10 พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ (พ.ศ. 2504) กฎหมายฉบับนี้ให้อำนาจดำเนินการในบริเวณพื้นที่อนุรักษณ์เกี่ยวกับอาคารที่มีคุณค่าทางโบราณคดี ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์ ซึ่งควรดำรงรักษา และบูรณะ

2.11 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2497) กฎหมายฉบับนี้ถือได้ว่าเป็นพื้นฐานสำหรับกฎหมายฉบับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ในการบังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ ซึ่งจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการป้องกันประเทศโดยตรง หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติหรือประโยชน์ของรัฐอย่างอื่น โดยใช้เงินเป็นค่าตอบแทน กฎหมายฉบับนี้จะ เป็นประโยชน์แก่การดำเนินการตามวัตถุประสงค์และข้อกำหนดของผังเมืองรวม ซึ่งในบางกรณี จำเป็นต้องเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการก่อสร้าง-ปรับปรุง สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ

2.12 ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (พ.ศ. 2515) เป็นกฎหมายที่ควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดิน โดยเกี่ยวข้องกับการกำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น สำหรับให้บริการแก่พื้นที่จัดสรรนั้น ๆ โดยถือตามขนาด และจำนวนของพื้นที่ ตลอดจนการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินต่ำสุดเอาไว้ด้วย

นอกจากกฎหมายดังกล่าวมาแล้วนี้ ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ทั้งในรูปของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ และเทศบัญญัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนมาก เช่น พระราชบัญญัติการทางพิเศษ พระราชบัญญัติชุมชนแออัด พระราชบัญญัติ

อาคารชุด (พ.ศ. 2522) พระราชบัญญัติควบคุมสุสานและฌาปนสถาน (พ.ศ. 2481) ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 เรื่องการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ฯลฯ ซึ่งหน่วยงานท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ จำเป็นต้องอ้างอิงและอาศัยอำนาจตามกฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้ มาใช้ในการจัดทำและดำเนินการ เพื่อให้การพัฒนาชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อยแห่งนี้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

3. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ

มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ สามารถพิจารณาได้ดังนี้

3.1 พัฒนาการเก็บภาษีอากร โดยปรับปรุงโครงสร้างทางภาษีของเทศบาล (ระดับชาติ) เพื่อให้เทศบาลมีรายได้เพิ่มขึ้น สำหรับนำมาใช้พัฒนาท้องถิ่น

3.2 การเก็บภาษีที่ดินควรสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ ปัจจุบันเทศบาลกำลังจัดทำแผนที่ภาษีที่ดิน ซึ่งควรจะกำหนดให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นในอนาคตด้วย

3.3 รัฐ (เทศบาลตำบลอ้อมน้อย) อาจใช้มาตรการด้านภาษีในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดิน คือ

3.3.1 มาตรการไม่สนับสนุน (Disincentive) โดยกำหนดอัตราภาษีสูง ในบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการใช้ที่ดินตามรูปแบบการใช้ที่ดิน

3.3.2 มาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับต่ำ ในบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการใช้ที่ดินตามรูปแบบการใช้ที่ดิน

มาตรการนี้จะทำให้สามารถพัฒนาการใช้ที่ดินได้ตามรูปแบบและรัฐสามารถซื้อพื้นที่ที่ไม่สามารถทำกิจกรรมให้คุ้มแก่การลงทุนได้ในราคาที่ถูก เพื่อนำมาใช้สำหรับการพัฒนาที่เหมาะสมต่อไป

3.4 รัฐควรให้ความสนับสนุนด้านงบประมาณในการส่งเสริม (Incentive) ย่านการใช้ที่ดินต่างๆ โดยเฉพาะย่านอุตสาหกรรม โดยจัดสรรงบประมาณเงินกู้และเงินช่วยเหลือผ่านทางเทศบาลตำบลอ้อมน้อยในการพัฒนาพื้นที่

4. มาตรการด้านหน่วยงาน

มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน สามารถพิจารณาได้ดังนี้

4.1 ให้เทศบาลตำบลอ้อมน้อยทำหน้าที่เป็นหน่วยงานในการควบคุมรูปแบบการใช้ที่ดิน โดยตรง ให้มีอำนาจในการกำหนดขอบเขตและบทลงโทษ ทั้งนี้ให้มีหน่วยงานวางผังท้องถิ่น ซึ่งมีผู้เชี่ยวชาญในเรื่องผังเมืองเป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามผัง โดยกำหนดให้พิจารณา

อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารภายในชุมชน เพื่อกิจการของรัฐและเอกชนต้องผ่านการพิจารณาของหน่วยงานวางผังท้องถิ่น

4.2 จัดทำแผนพัฒนาเทศบาล โดยวางแผนปฏิบัติการในรายละเอียดเฉพาะโครงการในระยะสั้น กลางและยาว ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน สำหรับก่อนมีการประกาศใช้ผังเมืองรวม ควรมีการกำหนดแผน และผังปฏิบัติการระยะสั้นโดยถือแนวทางของรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอแนะเป็นหลัก โดยมีเทศบัญญัติเป็นเครื่องมือในการควบคุม

4.3 ปรับปรุงโครงสร้างและระบบบริหารให้สอดคล้องกับการเป็นเมืองขนาดใหญ่เพื่อการทำงานปฏิบัติตามแผนงานอย่างมีประสิทธิภาพ

4.4 เทศบาลควรทบทวนข้อกำหนด กฎหมายหรือพระราชบัญญัติต่าง ๆ ที่เคยกำหนดประกาศใช้ในอดีต ซึ่งมีผลกระทบในการเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเมือง เช่น ประกาศสงวนพื้นที่สำหรับกิจการราชการ ซึ่งประกาศสงวนพื้นที่ส่วนมากภายในเขตเทศบาล โดยทางจังหวัดในสมัยปี พ.ศ. 2472 และ 2473 สมควรที่จะหาทางยกเลิกประเทศเหล่านั้นเพื่อการพัฒนาชุมชนเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ประกรในการลงทุนพัฒนา

4.5 เน้นให้ประชาชนมีบทบาทต่อการวางผังรูปแบบการใช้ที่ดิน และกำหนดโครงการในชุมชน โดยการคัดเลือกผู้แทนเป็นกรรมการในการพิจารณาผังเมืองร่วมกับนักวิชาการผังเมือง และประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบเป็นขั้นตอนอย่างทั่วถึง นอกจากนี้ควรมีการเผยแพร่ความรู้ด้านผังเมืองที่จะส่งผลถึงการดำรงชีวิตในชุมชน เพื่อให้ประชาชนเห็นถึงความสำคัญในการจัด รูปแบบการใช้ที่ดิน เนื่องจากการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินจะไม่บรรลุผลอย่างแท้จริงถ้าขาดความร่วมมือและความคิดเห็นจากประชาชนในชุมชน

การศึกษาต่อเนื่อง

การศึกษาเพื่อหาแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อยนี้เป็นการศึกษาและแนะนำแนวทางอย่างกว้าง ๆ ซึ่งผลการศึกษาเป็นไปตามหลักวิชาการ ในรายละเอียดของแต่ละส่วนการใช้ที่ดิน ควรที่จะมีการศึกษาโดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านไป เช่นการก่อสร้างถนน ท่อระบายน้ำ ขนาดท่อประปาหรือระบบกำจัดน้ำเสียเหล่านี้เป็นต้น ควรจะมีการศึกษาในรายละเอียดให้เหมาะสมกับสภาพเมืองในอนาคตตามที่การศึกษานี้ทำการคาดประมาณไว้ จะทำให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

แผนภูมิสรุปขั้นตอนการและผลการศึกษาริใช้ที่ดิน ชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

ความเป็นมา
การขยายตัวและการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย เป็นไปอย่างไร้แบบแผน
และการใช้ที่ดินแต่ละประเภทปะปนกัน

- วัตถุประสงค์**
1. ศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
 2. ศึกษาปัญหาของชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย
 3. เสนอแนวทางการใช้ที่ดิน

- บทบาทหน้าที่ของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย**
1. เป็นชุมชนที่มีกิจกรรมอุตสาหกรรม
 2. มีที่ตั้งใกล้กรุงเทพมหานคร
 3. มีการคมนาคมสะดวก

- แนวโน้มการเจริญเติบโตและปัญหาของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย**
- การเจริญเติบโต**
1. ย่านธุรกิจการค้าหลักอยู่บริเวณถนนเพชรเกษมตัดกับถนนเศรษฐกิจ
 2. ย่านธุรกิจการค้ารองอยู่บริเวณถนนเพชรเกษมตัดกับถนนพุทธมณฑลสาย 4
 3. อุตสาหกรรมกระจายตัวทั่วไป
 4. ที่อยู่อาศัยเกาะตัวอยู่ใกล้ๆ กับแหล่งอุตสาหกรรม
- ปัญหา**
- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| 1. การจราจรคับคั่ง | 2. ถนนซอยมีผิวการจราจรคับแคบ |
| 3. บางพื้นที่ไม่มีน้ำประปา | 4. ขยะตกค้าง |
| 5. น้ำท่วมขัง | 6. ชุมชนแออัด |

- การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่**
- ผลการศึกษาพบว่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองมี 3 กลุ่ม คือ
1. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง บริเวณริมถนนเพชรเกษม ถนนเศรษฐกิจ ถนนพุทธมณฑลสาย 4
 2. พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง บริเวณริมถนนพุทธมณฑลสาย 5 ถนนสุขาภิบาล 3 ถนนวิรุฬหาราชภัฏ
 3. พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ บริเวณพื้นที่ห่างจากถนนเข้าไป เช่น ด้านตะวันออกของชุมชน

- สรุปแนวทางการใช้ที่ดิน**
1. แนวคิด มีบทบาทด้านอุตสาหกรรม
 2. รูปแบบการใช้ที่ดินแบบศูนย์กลางเดียว ย่านธุรกิจการค้าหลักอยู่บริเวณที่แยกถนนเศรษฐกิจตัดถนนเพชรเกษม
 3. รูปแบบการใช้ที่ดินมีหลัก 4 กลุ่ม
 - พาณิชยกรรม บริเวณสี่แยกถนนเศรษฐกิจ
 - คลังสินค้าถนนพุทธมณฑลสาย 5
 - ที่อยู่อาศัยปานกลาง รอบๆ CBD
 - อุตสาหกรรมถนนเศรษฐกิจ
 4. ปรับปรุงผิวการจราจรตามถนนซอย
 5. สร้างระบบการระบายน้ำ