

แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและพักอาศัย

การเสนอแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและพักอาศัยในอำเภอเมืองสมุทรปราการ ประกอบด้วยกระบวนการวิเคราะห์ปัญหาและข้อจำกัดของเมือง นโยบายของรัฐ ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ พร้อมทั้งกำหนดหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตและรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสม พร้อมทั้งการเสนอแนวทางพัฒนาพื้นที่ มาตรการและโครงการในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป

5.1 นโยบายของรัฐและมติของคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

นโยบายของรัฐทางด้านการใช้ที่ดิน เศรษฐกิจ อุตสาหกรรม การป้องกันน้ำท่วมและโครงการช้ายการคมนาคมจะเป็นประโยชน์สำคัญเป็นอย่างยิ่งในการพัฒนาพื้นที่ของอำเภอเมืองสมุทรปราการ

5.1.1 นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการ คณะกรรมการพัฒนาอุตสาหกรรมต่างจังหวัด ซึ่งมี พล.ร.อ. นายกรัฐมนตรี พล.เอก ชชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นประธานได้ประชุมเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2532 มีมติว่า "เร่งรัดให้เกิดโรงงานอุตสาหกรรม เป็นแหล่งจ้างงานในต่างจังหวัด โดยมีเป้าหมายที่จะก่อให้เกิดการกระจายกิจกรรมทางอุตสาหกรรมไปสู่พื้นที่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนพิจารณารูปแบบวิชาการการจัดสิ่งจูงใจ พร้อมทั้งมาตรการสนับสนุนการกระจายที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการออกไปสู่ต่างจังหวัด

5.1.2 นโยบายการอนุรักษ์พื้นที่บางกระเจ้า คณะรัฐมนตรี มีมติเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2520 ให้อนุรักษ์บริเวณบางกระเจ้า เพื่อรักษาสภาพพื้นที่ให้เป็นปอดของกรุงเทพมหานครและบริเวณข้างเคียง ซึ่งต่อมากกรมโยธาธิการได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 17 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2530 อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทบริเวณในบางกระเจ้า



5.1.3 นโยบายเกี่ยวกับโครงการป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2523 เป็นโครงการที่จะให้มีการระบายน้ำบริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานครลงสู่ทะเลโดยเร็ว ในกรณีที่ฝนตกหนักและเอ่อท่วมเข้าไปในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ซึ่งสร้างความสูญเสียทางเศรษฐกิจและทรัพย์สินของราษฎรเป็นจำนวนมาก โดยการสร้างคันกันน้ำแนวเหนือใต้จากกรุงเทพมหานครลงไปยังอ่าวไทย ปัจจุบันได้สร้างแนวคันกันน้ำเรียบร้อยแล้ว และในส่วนของพื้นที่ระบายน้ำซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครได้ออกข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารแล้ว ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2525

5.1.4 มติคณะรัฐมนตรีเรื่องการควบคุมการใช้น้ำบาดาล เนื่องจากกรุงเทพมหานครและจังหวัดในปริมณฑล มีการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้มากเกินไปเป็นสาเหตุที่ทำให้แผ่นดินทรุด คณะรัฐมนตรีจึงมีมติให้ควบคุมการใช้น้ำบาดาล ตลอดจนมีมาตรการจะให้หยุดการสูบน้ำขึ้นมาใช้อย่างเด็ดขาด

5.1.5 มติคณะรัฐมนตรีเรื่องถนนพระราม 9-ชลบุรี คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2532 อนุมัติให้ก่อสร้างทางสายใหม่กรุงเทพ-ชลบุรี พร้อมทั้งให้กรมทางหลวงจัดหางบประมาณในการก่อสร้างและเห็นชอบกำหนดให้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางหลวงพิเศษที่มีการควบคุมทางเข้า-ออกแบบสมบูรณ์ (FULL CONTROL OF ACCESS) โดยกั้นรั้วถาวรตลอดแนวทาง และเก็บค่าธรรมเนียมผ่านทางในระบบปิด (CLOSE SYSTEM)

5.1.6 มติคณะรัฐมนตรีเรื่องป่าชายเลน คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 กำหนดพื้นที่ป่าชายเลนออกเป็น 3 เขต คือ เขตอนุรักษ์ เขตเศรษฐกิจ ก. และเขตเศรษฐกิจ ข.

พื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการ กรมป่าไม้ได้จำแนกและกำหนดมาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละเขตซึ่งอยู่ตามแนวชายฝั่งทั้งหมด 78,856 ไร่

5.1.7 มติคณะรัฐมนตรีเรื่องนโยบายที่ดินแห่งชาติ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2530 อนุมัติให้ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินของชาติเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโดยกำหนดนโยบายที่ดินเพื่อเศรษฐกิจ ออกกฎหมายคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรม และเร่งดำเนินการและประกาศใช้ผังเมืองรวมที่อยู่ในระหว่างดำเนินการให้แล้วเสร็จ

5.1.8 มติคณะรัฐมนตรีเรื่องมาตรการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อเดือนธันวาคม 2532 กำหนดมาตรการ 7 ข้อ เพื่อแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจและปัญหาที่ดินของประเทศ เพื่อสกัดกั้นการเก็งกำไรที่ดิน โดยให้ใช้มาตรการทางผังเมืองเป็นมาตรการหนึ่งในการแก้ไขปัญหา

จะเห็นได้ว่านโยบายของรัฐบาลและมติคณะรัฐมนตรี จะทำให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเกิดขึ้น จากนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรม จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่เพิ่มขึ้น จะมีจำนวนลดน้อยลงและจะขยายตัวออกไปสู่พื้นที่ข้างเคียง เช่น จังหวัดฉะเชิงเทราและนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง หรือพื้นที่โครงการชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมขนาดครอบครัวและขนาดเล็ก ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมทางด้านการบริการแก่ชุมชน จะเพิ่มขึ้นอยู่โดยรอบของเขตชุมชนและตามถนนสายสำคัญ ๆ ในอำเภอเมือง

นโยบายโครงการป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ผลกระทบที่เกิดขึ้นจะทำให้พื้นที่ที่อยู่สองข้างคั่นกันน้ำจะประสบภาวะน้ำท่วม เนื่องจากคั่นกันน้ำเป็นตัวกีดขวางการกระจายตัวของปริมาณน้ำในพื้นที่ ฉะนั้นพื้นที่ที่อยู่ทางด้านตะวันตกของคั่นกันน้ำซึ่งเป็นพื้นที่เมืองมีประชาชนอาศัยอยู่หนาแน่น จึงต้องมีการก่อสร้างคั่นกันน้ำขึ้นมาปิดล้อมพื้นที่เมืองไว้อีก

มติคณะรัฐมนตรี เรื่องการควบคุมการใช้น้ำบาดาล ผลกระทบที่เกิดขึ้นเป็นการแก้ปัญหาแผ่นดินทรุดและปัญหาน้ำท่วมได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งเป็นผลดีที่เกิดขึ้น แต่เนื่องจากน้ำประปายังมีไม่เพียงพอกับความต้องการใช้ในพื้นที่ การห้ามสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ ทำให้การขยายตัวของเมืองทั้งทางด้านอุตสาหกรรมและบ้านพักอาศัย บ้านจัดสรร จะมีปัญหาเกี่ยวกับน้ำใช้บริโภคและอุปโภค และเกิดการขยายตัวของเมืองลดลง ซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงและเพิ่มกำลังผลิตน้ำประปาและหาแหล่งน้ำใช้ไว้ให้มีพอเพียงในอนาคต

การสร้างถนนพระรามเก้า-ชลบุรี ถนนวงแหวนรอบนอก และการขยายถนนบางนา-ตราด ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการสร้างถนนวงแหวนรอบนอกเข้ามาในพื้นที่อำเภอเมือง เป็นการทำให้ราคาที่ดินบริเวณที่ถนนตัดผ่านมีราคาสูงขึ้น และจะทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนขึ้นตามจุดตัดของถนนสายต่าง ๆ เช่น จุดถนนกับถนนเทพารักษ์ ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขุมวิท เป็นต้น และเชื่อมโยงพื้นที่อุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและพักอาศัยเข้าด้วยกัน และทำให้เกิดการขยายตัวศูนย์กลางเดียว

การอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลน มีการควบคุมไม่ให้มีการบุกรุกพื้นที่ป่าชายเลนและมีการจัดแบ่งเป็นเขตเพื่อสะดวกในการปรับปรุง คูแฉ และฟื้นฟูให้สู่สภาพเดิม

## 5.2 โครงการพัฒนาที่มีผลกระทบต่ออำเภอเมืองสมุทรปราการ

### 5.2.1 โครงการป้องกันน้ำท่วม (แผนที่ 5.1)

5.2.1.1 โครงการคันกันน้ำด้านตะวันออกตามพระราชดำริ เป็นการก่อสร้างคันกันน้ำสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 3.0 เมตร เป็นแนวยาวจากทิศเหนือจดทะเลต่อเนื่องตามแนวถนนร่มเกล้า ถนนกิ่งแก้ว และถนนบางตำรุ-บางพลี หรือทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3256 เพื่อกันพื้นที่เมืองด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาและพื้นที่ฝั่งตะวันออกของคันกันน้ำถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวและรองรับน้ำด้วย

5.2.1.2 โครงการผันน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก เป็นการขุดคลองขนาดใหญ่ผันน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยาใกล้บริเวณปากเกร็ด ลงสู่ทะเลในจังหวัดสมุทรปราการ ผันน้ำได้ 500 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชียเป็นผู้ทำการศึกษา โดยความช่วยเหลือจากรัฐบาลออสเตรเลีย

5.2.1.3 โครงการป้องกันน้ำท่วมจังหวัดสมุทรปราการ เป็นการศึกษาโดยสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย และกรมโยธาธิการ จัดทำรายละเอียดระบบป้องกันน้ำท่วมในตัวเมืองสมุทรปราการมีการแบ่งโซนและสร้างเขื่อนคอนกรีตบริเวณปากคลอง ระยะทางยาว 102.48 กิโลเมตร และขุดลอกคลอง สามารถป้องกันพื้นที่ประมาณ 260 ตารางกิโลเมตร

5.2.2 โครงการเคหะนครหลวง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยตามแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เพื่อกระจายชุมชนออกสู่ออกนอกของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่กิโลเมตรที่ 30 ในเขตตำบลท้ายบ้าน ให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเช่าซื้อได้ 1,500 หน่วย บนพื้นที่ 135.5 ไร่

ตารางที่ 5.1 การใช้ที่ดินของโครงการเคหะนครหลวง จังหวัดสมุทรปราการ

	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริเวณที่พักอาศัย	1,500	63.86
บริเวณอาคารพาณิชย์	50	1.48
บริเวณตลาดสด แผงลอย	-	1.48
โรงเรียนอนุบาล	4	2.20
สำนักงานดูแลชุมชน	-	1.48
ถนน ทางเท้า ที่จอดรถ ที่โล่งเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ	-	24.00

โครงการนี้สร้างเสร็จแล้ว มีขนาดเทียบเท่ากับบล ประชากรที่คาดว่าจะมี 7,000 คน มีความสมบูรณ์ในตัวเองและสามารถใช้บริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของอำเภอเมืองสมุทรปราการได้อย่างสะดวก และก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินบริเวณรอบข้าง

5.2.3 โครงการก่อสร้างสนามบินหนองงูเห่า เป็นโครงการก่อสร้างสนามบินแห่งใหม่ขึ้นในเขตกรุงเทพและปริมณฑลโดยในปี พ.ศ. 2523 บริษัทลิซฟีลด์ ได้เสนอให้มีการสร้างสนามบินพาณิชย์ขึ้นอีกแห่งหนึ่งโดยห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศตะวันออก 17 กิโลเมตร เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของความเจริญของกรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ. 2527 รัฐบาลไทยขอให้ USOM ส่งคณะผู้เชี่ยวชาญมาสำรวจสนามบินพาณิชย์แห่งใหม่อีกครั้ง และได้ข้อสรุปว่า บริเวณหนองงูเห่ามีความเหมาะสมที่สุด และได้จัดซื้อที่ไว้ในเวลาต่อมาประมาณ 19,000 ไร่

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 จนถึงปี พ.ศ. 2535 ได้มีการรื้อฟื้นโครงการนี้ออกมาหลายครั้งตามนโยบายของรัฐบาลแต่ละยุคสมัย แต่ก็ยังไม่มีมีการก่อสร้างสนามบินแห่งนั้นมา ในอนาคตคาดว่าถ้ามีการก่อสร้างสนามบินแห่งนั้นมา จะก่อให้เกิดผลกระทบกับบริเวณพื้นที่ข้างเคียงและอำเภอเมืองสมุทรปราการด้วย จึงจำเป็นต้องมีการวางแผนรองรับการขยายตัวนี้

#### 5.2.4 โครงการจัดสรรน้ำประปาเพื่อการอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ

เป็นโครงการเร่งด่วนของการประปานครหลวง เพื่อชดเชยและลดปริมาณการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ในการประกอบอุตสาหกรรมในจังหวัด และเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้แผ่นดินทรุด จึงจำเป็นต้องนำน้ำประปาเข้าไปทดแทน

#### 5.2.5 โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอก เป็นแนวทางหลวงที่เชื่อมโยงชุมชน

ต่าง ๆ รอบ ๆ เขตปริมณฑลให้สามารถติดต่อกันได้สะดวกโดยไม่ต้องผ่านกรุงเทพมหานครให้เป็นเส้นทางจราจรขนส่งสินค้าจากแหล่งอุตสาหกรรมต่าง ๆ ให้กระจายไปสู่ภูมิภาค ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอำเภอเมืองสมุทรปราการ

เป็นการสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข 340 ตอนบางขุนเทียน-พระประแดง-บางพลี เริ่มต้นตั้งแต่จุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 สายธนบุรี-ปากท่อ กม.ที่ 9 ผ่านอำเภอพระประแดง ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณตำบลบางหัวเสือ ผ่านทางตอนเหนือของตำบลบางโปรง ตำบลบางด้วน ตัดถนนสุขุมวิท ตัดถนนศรีนครินทร์ บริเวณตำบลบางเมืองใหม่ ผ่านถนนเทพารักษ์ และตรงขึ้นไปบรรจบกับถนนบางนา-ตราด ในตำบลบางแก้ว ระยะทางประมาณ 36 กิโลเมตร (ดูจากแผนที่ 5.1)

#### 5.2.6 โครงการสร้างเขื่อนกันแม่น้ำบางปะกง แม่น้ำบางปะกงเป็นแม่น้ำสายสำคัญ

ในภาคตะวันออกอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา มีแนวความคิดที่จะนำเอาน้ำในแม่น้ำมาใช้ในการเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมในจังหวัดข้างเคียงรวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการ

โครงการสร้างเขื่อนกันแม่น้ำบางปะกงนี้ ได้ผ่านความเห็นชอบและอนุมัติโครงการเมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2535 ตามแผนงานโครงการเขื่อนบางปะกงจะสร้างเสร็จประมาณ พ.ศ. 2539 และจะมีการส่งน้ำมาใช้ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการและอำเภอเมืองสมุทรปราการด้วย ซึ่งจะทำให้โรงงานอุตสาหกรรมและบ้านพักอาศัยมีน้ำใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้อย่างเพียงพอและมีผลต่อพื้นที่อำเภอเมืองเป็นอย่างมาก

### 5.3 แผนพัฒนาจังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดสมุทรปราการ ได้มีการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัด 5 ปีระหว่างปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2539 ขึ้น โดยมีนโยบายของจังหวัดโดยสรุปดังต่อไปนี้

1. มุ่งพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน ควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของตัวเมืองและชุมชนโดยเฉพาะการคมนาคม การขนส่ง และการสาธารณสุข สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้มีความสะดวก



รวดเร็วและพอเพียงกับความต้องการของประชาชน

2. แก้ไขปัญหาภาวะ ปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของจังหวัด ทั้งในเขต ชุมชนและเขตอุตสาหกรรมของจังหวัดให้อยู่ในสภาวะที่ปลอดภัยจากมลพิษด้านต่าง ๆ เพื่อสุขภาพ- อนามัยและความพอใจของประชาชน

3. ดำเนินการตามอุดมการณ์แผ่นดินธรรมแผ่นดินทอง เพื่อให้เป็นดินแดนที่มีเสรีภาพ ขยันในการประกอบอาชีพ ทำนุบำรุงแผ่นดินให้อุดมสมบูรณ์ อนุรักษ์ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม มี ส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมให้เจริญรุ่งเรือง มีความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ประชาชน ได้รับประโยชน์ทั่วถึงตามอัตภาพ

4. เร่งพัฒนาด้านคุณภาพชีวิต เพื่อให้สามารถดำรงตนอยู่ในสังคม และมีส่วนร่วมใน การพัฒนาเศรษฐกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งสามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ เปลี่ยนแปลงได้อย่างมีคุณภาพ

ในการวางแผนพัฒนาจังหวัดได้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว แต่ก็ ยังไม่สามารถดำเนินการให้ลุล่วงได้ เนื่องจากมีปัญหาต่าง ๆ มากมาย และขาดแคลนงบประมาณ ในการพัฒนาด้วย

#### 5.4 ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ

ทางสำนักผังเมืองได้จัดทำผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ โดยครอบคลุมพื้นที่ทั้ง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา การดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมในจังหวัดสมุทรปราการให้สอดคล้องกับการ พัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

ในการวางผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ ใช้แนวความคิดที่ว่าเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยเฉพาะทางด้านอุตสาหกรรม มีการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากและมีแนวโน้มการขยายเพิ่มมากขึ้น และเป็นพื้นที่อยู่ระหว่างกรุงเทพมหานครและพื้นที่ชายฝั่ง ทะเลตะวันออก การพัฒนาในอดีตทำให้เกิดปัญหาการขยายตัวด้านการใช้ที่ดินอย่างไม่มีแบบแผน เกิดการรุกร้าของชุมชนเมืองไปในพื้นที่เกษตรกรรม และปัญหาสภาพแวดล้อมที่กระทบต่อความเป็น อยู่ของประชาชน



อย่างไรก็ตามการจัดทำผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ ยังไม่สามารถประกาศเป็นกฎกระทรวงออกมาบังคับใช้ได้ ซึ่งขณะนี้อยู่ในขั้นตอนเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาและบังคับใช้ต่อไป

ผลกระทบจากผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ ทางด้านการใช้ที่ดิน จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของเมืองให้ดีขึ้น เนื่องจากการกำหนดเขตอุตสาหกรรมและควบคุมให้อุตสาหกรรมเข้าไปอยู่ในเขตที่กำหนดไว้ เช่น เขตอุตสาหกรรมริมถนนเทพารักษ์ ริมถนนสุขุมวิท เขตอุตสาหกรรมฟอกหนัง นิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น มีการสร้างระบบการกำจัดของเสียร่วมของโรงงานอุตสาหกรรม และมีการกำหนดเขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เขตที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ก็จะทำให้ปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อมลดลง

ในด้านราคาที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากพื้นที่ถูกจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ราคาที่ดินในพื้นที่พาณิชย์กรรมและบ้านพักอาศัยหนาแน่นมาก จะมีราคาสูงขึ้น ในพื้นที่อุตสาหกรรมและพักอาศัยหนาแน่นน้อย ราคาที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงน้อยและมีราคาคงที่ พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ราคาที่ดินจะลดลง

จะเห็นว่าผังเมืองรวมส่งผลต่อแนวทางการพัฒนาของเมืองในอนาคต

### 5.5 ความต้องการในที่ดิน

เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีจำนวนจำกัด แต่แนวโน้มความต้องการของที่ดินมีมากขึ้น เนื่องจากการเพิ่มประชากรอย่างรวดเร็ว การขาดความสมดุลระหว่างอัตราส่วนประชากรกับขนาดที่ดิน ความต้องการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้นและส่งผลกระทบต่อพื้นที่เขตเมืองโดยมีการอพยพเข้าไปทำงานในเมืองมากยิ่งขึ้น ทำให้เกิดความต้องการในที่ดินเพิ่มขึ้น

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยทั่วไป สามารถแบ่งได้ 4 ประเภท คือ

5.5.1 ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม หมายถึง ที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในการกำหนดทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ ที่ดินประเภทนี้ในปัจจุบันมีความต้องการมากเนื่องจากต้องใช้เป็นแหล่งอาหารของประชากร และในขณะที่เขตเมืองเพื่อการเกษตรกรรมที่สมบูรณ์ก็ถูกบุกรุกเป็นจำนวนมาก เนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของชุมชน

5.5.2 ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม หมายถึง ที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในการประกอบอุตสาหกรรมและหมายความรวมถึงที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ในกิจการดังต่อไปนี้ เช่น การทำเหมืองแร่ การอุตสาหกรรม เหมืองแร่ เหมืองหินหรือกิจการอื่นใดที่เกี่ยวกับการขุดดินแร่ธาตุ

การทำผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อม บำรุง ปรับปรุง แปรสภาพ หรือทำลายซึ่งวัตถุหรือทรัพย์สิน รวมถึงการต่อเรือ การให้กำเนิดและจ่ายไฟฟ้าหรือพลังงาน

5.5.3 ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม หมายถึง ที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในกิจการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน ให้เช่าซื้อ รับจ้างทำของที่มีโรงงานอุตสาหกรรม ให้กู้ยืม รับฝากของ รับฝากทรัพย์สินจำนอง เก็บของในคลังสินค้า รับประกันภัย รับโอน หรือจัดส่งเงิน

5.5.4 ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หมายถึง ที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในการปลูกอาคารบ้านเรือนที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ และหมายความรวมถึงบริเวณที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้สอย ตามความจำเป็น เช่น สนามหญ้า สวนหย่อม สระน้ำ สนามกีฬา เป็นต้น

จากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก 4 ประเภทนี้ จะพบว่าในแต่ละประเภทจะต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน มีกิจกรรมร่วมกัน ซึ่งก่อให้เกิดการผสมผสานระหว่างกัน ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมบางอย่างเช่น อุตสาหกรรมบริการ จะต้องให้บริการแก่ชุมชนและคนในเมือง การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยก็เป็นที่อยู่ของแรงงานในอุตสาหกรรม ในการวางแผนแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินต้องคำนึงถึงการเชื่อมโยงระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เหล่านี้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประชากรภายในเมือง และจะแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นภายในเมืองให้ไปสู่สภาพแวดล้อมที่ดีกว่า

## 5.6 ปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่ของอำเภอเมืองสมุทรปราการ

อำเภอเมืองสมุทรปราการมีศักยภาพในการพัฒนาสูง โดยเฉพาะด้านอุตสาหกรรมและพักอาศัย เนื่องจากการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก และเป็นพื้นที่อยู่ระหว่างกรุงเทพมหานครและพื้นที่ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก ในการพัฒนาที่ผ่านมาก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ ที่สำคัญ ก็คือปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ ไม่มีแบบแผนของกิจกรรมต่าง ๆ ปัญหาสิ่งแวดล้อม และการบุกรุกลงไปในพื้นที่เกษตรกรรมและกระทบกระเทือนต่อความเป็นอยู่ของประชาชนภายในเมืองด้วย

ในการพัฒนาพื้นที่ของอำเภอเมืองสมุทรปราการนั้นยังมีข้อจำกัดที่สำคัญ ที่จะต้องนำมาประกอบการใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต

5.6.1 การทรุดตัวของแผ่นดินในอำเภอเมืองสมุทรปราการ ประสบภาวะการทรุดตัวของแผ่นดินอยู่ในระดับ 5-15 เซนติเมตรต่อปี ซึ่งเกิดขึ้นในหลายบริเวณโดยเฉพาะแหล่งที่ตั้งของอุตสาหกรรมริมถนนเทพารักษ์ ริมถนนสุขุมวิท และริมถนนพุทธรัชชา (แผนที่ 4.20) ทำให้พื้นที่บางแห่งมีระดับต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง และจะทำให้เกิดปัญหาทางด้าน

ระบายน้ำในระดับที่รุนแรง จากการศึกษาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สรุปว่าการทรุดตัวของแผ่นดินส่วนหนึ่ง เป็นผลมาจากการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้มากเกินไป

5.6.2 น้ำท่วม จากลักษณะทางกายภาพของเมือง อำเภอเมืองมีพื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม มีน้ำท่วมถึงและใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยาติดทะเล จึงประสบปัญหาเกี่ยวกับน้ำท่วม น้ำทะเลหนุนเป็นประจำ โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตตำบลบางปู ตำบลบางปูใหม่ ตำบลท้ายบ้าน ต้องมีแนวคันดินกั้นน้ำตามแนวถนนสุขุมวิทและยังมีโครงการป้องกันน้ำท่วม ทั้งกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ ก็ไม่สามารถแก้ปัญหาได้ เนื่องจากลักษณะภูมิประเทศและปัญหาการทรุดตัวของแผ่นดิน

5.6.3 น้ำประปา เป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาของอุตสาหกรรมและที่พักอาศัย จากสภาพปัญหาการขาดแคลนน้ำใช้ในการบริโภคและอุปโภคในอำเภอเมืองสมุทรปราการ การประปานครหลวงจึงเข้ามาทำหน้าที่บริการน้ำประปา ให้แก่ประชาชนในเขตเมืองสมุทรปราการ แต่ก็ไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และในอนาคตยังขาดแคลนน้ำดิบ ซึ่งคาดว่า จะประสบปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาอย่างรุนแรง ทั้งในโรงงานอุตสาหกรรมและบ้านพักอาศัย

5.6.4 ระบบนิเวศวิทยา ในอดีตยังไม่ประสบปัญหารุนแรง ปัจจุบันนี้เริ่มมีปัญหาทางด้านนิเวศวิทยาเข้ามาเกี่ยวข้อง เนื่องจากพื้นที่ทางค่านใต้ของอำเภอติดกับชายฝั่งทะเลและอ่าวไทย มีป่าชายเลนเป็นจำนวนมาก มีการบุกรุกพื้นที่ป่าจนเหลือจำนวนน้อยและมีปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อม น้ำเน่าเสียจากโรงงาน ทำให้วงจรของสิ่งมีชีวิตรวมทั้งสัตว์น้ำและแหล่งเพาะพันธุ์ ถูกทำลายลงไป ในอนาคตถ้าไม่มีการปรับปรุงแก้ไข ก็จะทำให้ระบบนิเวศวิทยาทั้งภายในเมืองและชนบทถูกทำลายไปด้วย

การพิจารณาปัญหาและข้อจำกัดในอำเภอเมืองนั้น ดังได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 4 จะเห็นว่าปัญหาต่าง ๆ เป็นปัญหาทางด้านกายภาพที่จะส่งผลต่อสภาพแวดล้อมของเมืองและการใช้ที่ดินภายในเมืองด้วย ซึ่งเป็นองค์ประกอบในการวางแผนพัฒนา ดังต่อไปนี้

- 1) ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ
- 2) ปัญหาแผ่นดินทรุด
- 3) ปัญหาน้ำท่วม การระบายน้ำไม่ดี
- 4) ปัญหาน้ำเสียในเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม
- 5) ปัญหาการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมและป่าชายเลน
- 6) ปัญหาชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรม
- 7) ปัญหาการจราจรและเส้นทางคมนาคม
- 8) ปัญหาการกำจัดขยะมูลฝอย

- 9) ปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาและน้ำสะอาดเพื่ออุปโภคและบริโภค  
 10) ปัญหาสิ่งแวดล้อมและมลภาวะ

จากปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชีวิตความเป็นอยู่ของคนในอำเภอเมืองสมุทรปราการและเป็นปัญหาที่มีความสำคัญเกี่ยวเนื่องกัน ปัญหาหนึ่งจะส่งผลกระทบต่ออีกปัญหาหนึ่ง ฉะนั้นในการพิจารณาหาความสำคัญของปัญหา ในงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ใช้วิธีตารางเมตริก ปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับปัญหาอื่นมากที่สุด จะถือว่าเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุด ให้คะแนนจากความสัมพันธ์ที่เกิดจากปัญหาดังต่อไปนี้

ปัญหาที่มีความสัมพันธ์สูง	มีค่า = 3
ปัญหาที่มีความสัมพันธ์กันปานกลาง	มีค่า = 2
ปัญหาที่มีความสัมพันธ์ต่ำ	มีค่า = 1

ตารางที่ 5.2 แสดงการจัดอันดับความสำคัญของปัญหา

ปัญหา	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	รวม	จัดอันดับ
1	-	1	2	2	2	3	3	2	3	3	21	1
2	1	-	3	0	0	1	1	0	2	1	9	8
3	2	3	-	2	0	2	3	1	1	2	16	4
4	2	0	2	-	0	2	2	1	2	3	14	6
5	2	0	0	0	-	1	1	0	0	2	6	10
6	3	1	2	2	1	-	2	2	2	3	18	3
7	3	1	3	2	1	2	-	1	1	2	15	5
8	2	0	1	1	0	2	1	-	0	2	9	8
9	3	2	1	2	0	2	0	0	-	1	11	7
10	3	1	2	3	2	3	2	2	1	-	19	2

จากตารางข้างต้น จะเห็นว่าปัญหาที่มีผลกระทบกับปัญหาอื่น ๆ สูงที่สุดจัดอันดับ ได้ดังต่อไปนี้ คือ

- อันดับ 1 ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ
- อันดับ 2 ปัญหาสิ่งแวดล้อมและมลภาวะ
- อันดับ 3 ปัญหาชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรม
- อันดับ 4 ปัญหาน้ำท่วม การระบายน้ำไม่ดี
- อันดับ 5 ปัญหาการจราจรและเส้นทางคมนาคม
- อันดับ 6 ปัญหาน้ำเสียในเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม
- อันดับ 7 ปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาและน้ำสะอาดเพื่ออุปโภคและบริโภค
- อันดับ 8 ปัญหาแผ่นดินทรุด
- อันดับ 9 ปัญหาการกำจัดขยะมูลฝอย
- อันดับ 10 ปัญหาการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมและป่าชายเลน

#### 5.7 วัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่

จากการจัดอันดับความสำคัญของปัญหาจะเห็นว่า ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ และปัญหาสิ่งแวดล้อมและมลภาวะ เป็นปัญหาสำคัญ เราจึงนำมากำหนดเป็นวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการวางแผนการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้

1. รักษาคุณภาพชีวิตของประชาชนในเมืองอุตสาหกรรม
2. รักษาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมของเมืองให้มีสภาพที่ดี
3. การควบคุมน้ำท่วมชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรม
4. พัฒนาให้ระบบการคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีความคล่องตัวและมีพอใช้ในอนาคต

#### 5.8 พื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต

ปัจจัยในการกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของเมืองสมุทรปราการ มีดังนี้

### 5.8.1 ปัจจัยที่นำมาพิจารณาและให้ค่าคะแนน

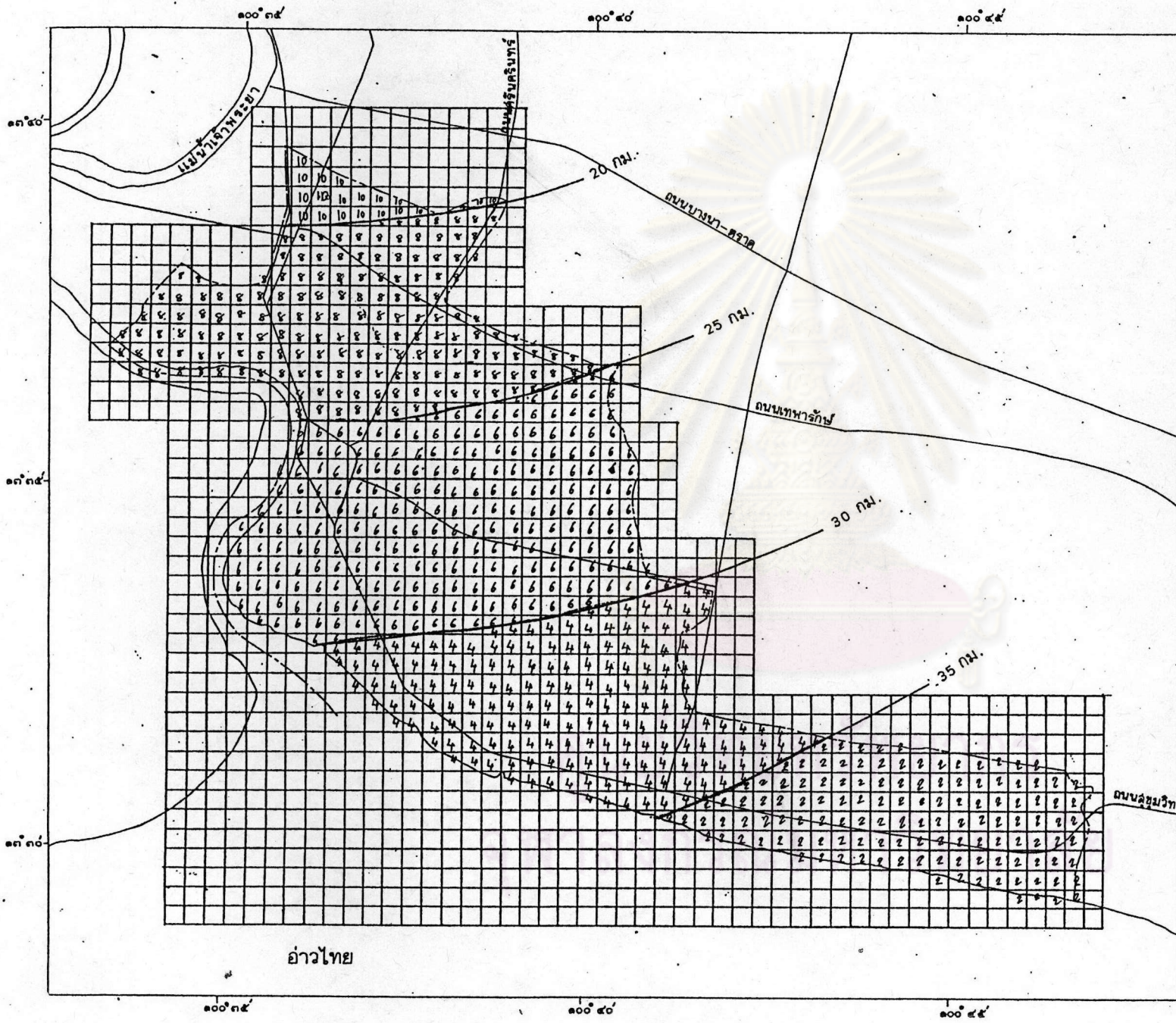
- 1) ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร
- 2) ราคาที่ดิน
- 3) ความสะดวกในการเข้าถึง
- 4) พื้นที่น้ำท่วม
- 5) พื้นที่ที่ได้รับการบริการด้านน้ำประปา
- 6) พื้นที่อาคารปกคลุม
- 7) พื้นที่ที่ได้รับการบริการด้านตลาดและย่านการค้า
- 8) พื้นที่ได้รับการบริการด้านโทรศัพท์

- 1) ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร

เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองใหญ่ และมีอิทธิพลต่อพื้นที่บริเวณข้างเคียงดังได้กล่าวมาแล้ว ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร จึงเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการกำหนดทำเลที่ตั้งของการตั้งถิ่นฐาน บ้านพักอาศัยและที่ตั้งอุตสาหกรรมด้วย

ในการพิจารณาระยะห่างจากกรุงเทพมหานครนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงจะอยู่ใกล้กรุงเทพและใช้ระยะเวลาในการเดินทางน้อย หรือในทางคณิตศาสตร์ที่ว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง จะแปรผกผันกับระยะทางและเวลาในการเดินทาง ซึ่งสามารถให้คะแนนความเหมาะสมได้ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เรื่องแนวทางการพัฒนาภาคพืชที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่...5:2.....

แนวดิ่ง ระยะห่างจาก กทม.

ระยะทาง	ค่าคะแนน	ค่าปรับ
0 - 20	5	10
20 - 25	4	8
25 - 30	3	6
30 - 35	2	4
35 กม.ขึ้นไป	1	2



มาตราส่วน  
1:150,000  
0 ๑ กม.

ตารางที่ 5.3 แสดงค่าคะแนนของระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร

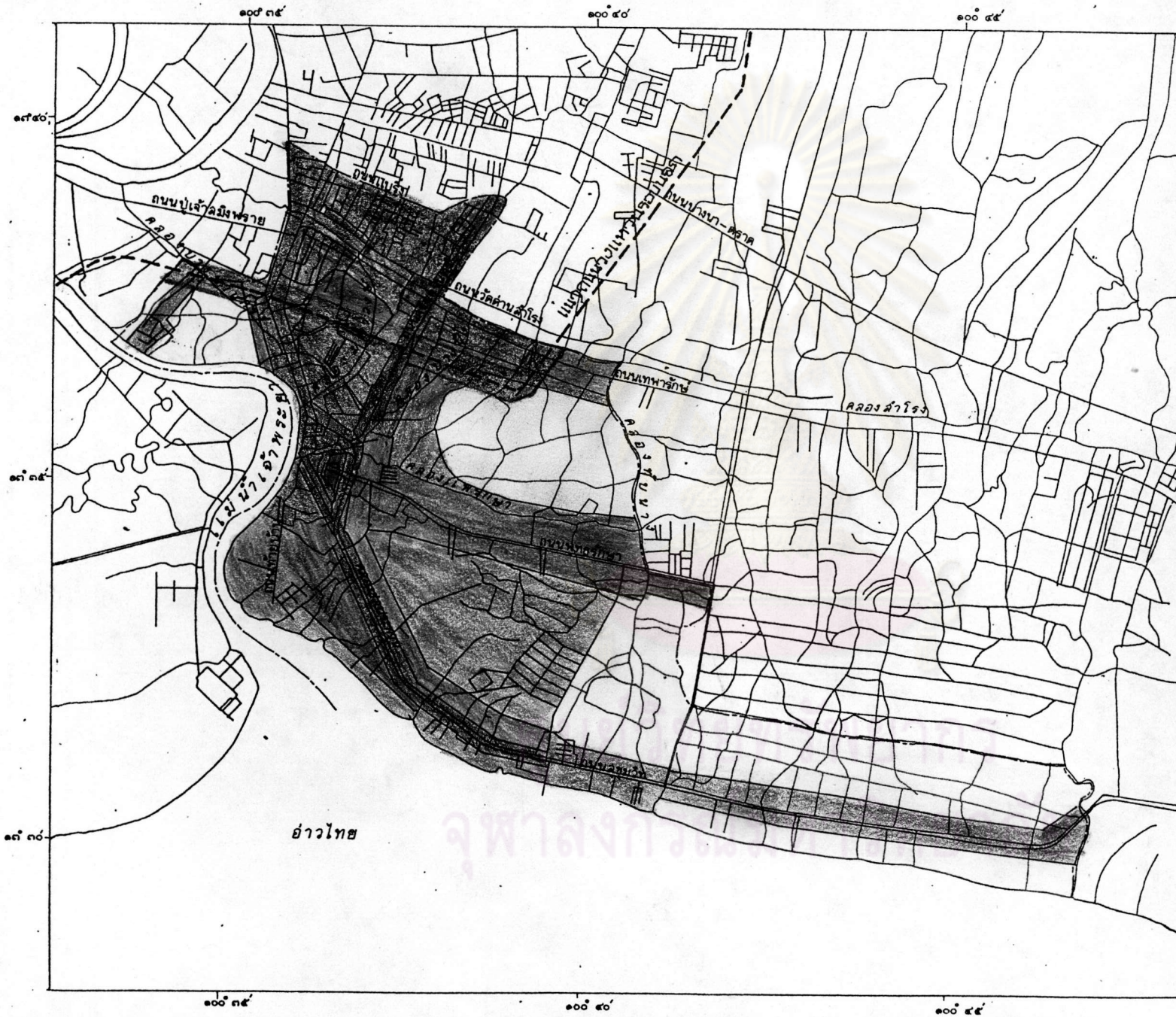
ระยะทาง	คะแนน	ค่าปรับ
0 - 20 กิโลเมตร	5	10
20 - 25 กิโลเมตร	4	8
25 - 30 กิโลเมตร	3	6
30 - 35 กิโลเมตร	2	4
35 กิโลเมตรขึ้นไป	1	2

## 2) ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจลงทุนเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีข้อกำหนดที่ว่าที่ดินมีราคาสูงจะต้องให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง ซึ่งเหมาะกับทางด้านพาณิชย์กรรมและการบริการ ส่วนทางด้านที่พักอาศัยและอุตสาหกรรม จะให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจค่อนข้างต่ำ ในการพิจารณาหาความเหมาะสมของพื้นที่ที่จะรองรับการขยายตัวของอำเภอเมืองสมุทรปราการนั้นในงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้กำหนดค่าคะแนนจากราคาซื้อขายที่ดินในปี พ.ศ. 2532 ได้ดังนี้

ศูนย์วิทยุทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ 5:3.....

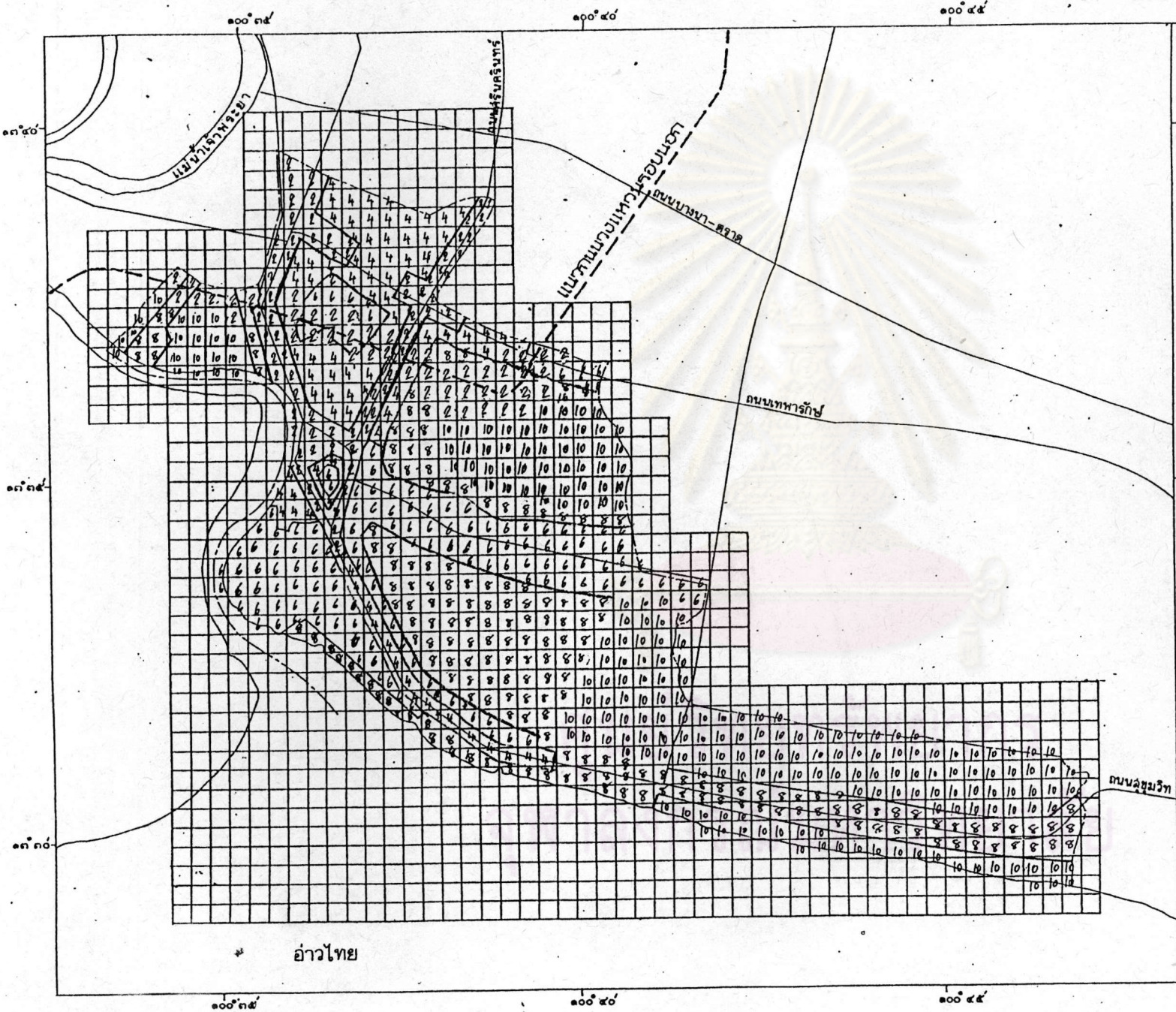
แสดง ราคาที่ดินปี 2532 (ราคาซื้อขาย)

- ต่ำกว่า 5000 บาท/ตร.วา
- 5000 - 10000
- 10000 - 25000
- 25000 - 50000
- 50000 ขึ้นไป

- สัญลักษณ์
- เขตอำเภอ
  - ถนน
  - แม่น้ำ



มาตราส่วน  
๑:๑๕๐,๐๐๐  
๐ ๑ ๒ กม.



เรื่องแนวทางการพัฒนาภาษีที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ 5.4.....

แน้คง ราคาที่ดินปี 2532

ราคา ต่อตรวา	ค่าคะแนน	ค่าปรับ
ต่ำกว่า 5000 บาท	5	10
5000-10000	4	8
10000-25000	3	6
25000-50000	2	4
50000 ขึ้นไป	1	2



มาตราส่วน  
๑ : ๑๕๐,๐๐๐



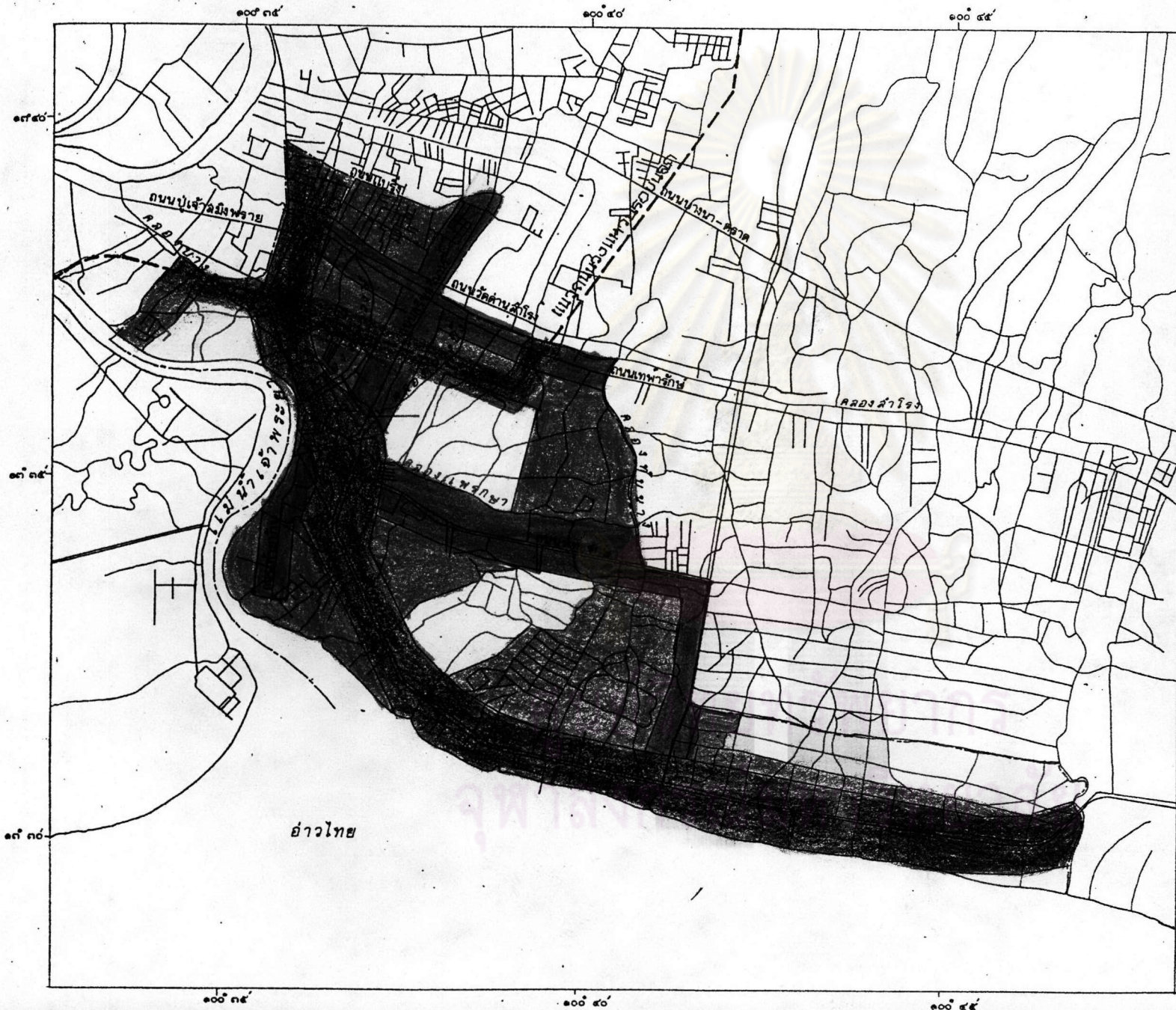
## ตารางที่ 5.4 แสดงค่าคะแนนของราคาที่ดิน

ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	คะแนน	ค่าปรับ
ต่ำกว่า 5,000	5	10
5,001 - 10,000	4	8
10,001 - 25,000	3	6
25,001 - 50,000	2	4
50,000 ขึ้นไป	1	2

## 3) ความสะดวกในการเข้าถึง

ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการเข้าสู่พื้นที่และจะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับระบบโครงข่ายของถนน ในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่และติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ได้สะดวกจะเป็นผลในการเลือกทำเลที่ตั้งของอุตสาหกรรมและพักอาศัย ในการพิจารณาความสะดวกในการเข้าถึงนี้ เราพิจารณาจากถนนสายหลัก ให้มีค่าคะแนนสูงกว่าถนนสายรองลงมา ในระยะห่างที่เท่ากัน ซึ่งมีค่าคะแนนดังนี้





ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย






เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ


แผนที่ 5:5

แสดง ความสะดวกในการเข้าถึง

-  ห่างจากถนนสายหลัก 1 กม.
-  ห่างจากถนนสายรอง 1 กม.
-  ถนน, ซอย
-  ถนนเข้าไม่ถึง


สัญลักษณ์

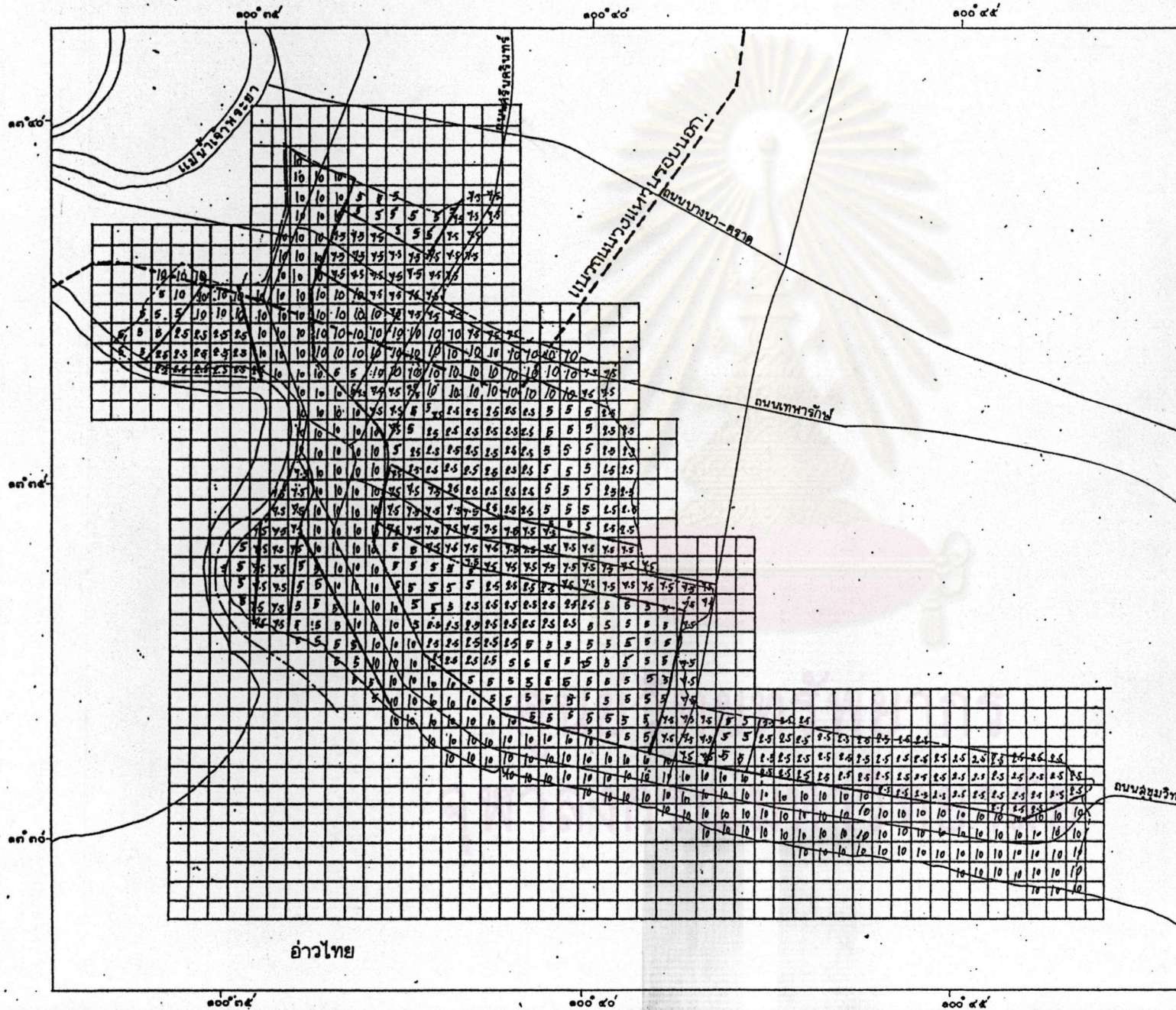
-  เขตอำเภอ
-  ถนน
-  แม่น้ำ



บ.

มาตราส่วน  
๑:๑๕๐,๐๐๐

 ๐ ๒ กม.



เรื่องแนวทางการพัฒนาภาษีที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองฉะบับ

แผ่นที่ 5.6.....

แนบส่ง ความสะดวกในการเข้าถึง

ถนน	ค่าคะแนน	ค่าปรับ
สายหลัก	4	10
สายรอง	3	7.5
ถนนรอบ	2	5
บริเวณที่เข้าไม่ถึง	1	2.5



มาตราส่วน  
๑ : ๑๕๐,๐๐๐  
๐ ๕ ๑๐ กม

## ตารางที่ 5.5 แสดงค่าคะแนนของความสะดวกในการเข้าถึง

ถนน	คะแนน	ค่าปรับ
ถนนวงแหวนรอบนอกรัศมี 1กม.	4	10
สุขุมวิท รัศมี 1 กิโลเมตร	4	10
เทพารักษ์ รัศมี 1 กิโลเมตร	3	7.5
ศรีนครินทร์ รัศมี 1 กิโลเมตร	3	7.5
พุทธรักษา รัศมี 1 กิโลเมตร	3	7.5
ท้ายบ้าน รัศมี 1 กิโลเมตร	3	7.5
ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3256	3	7.5
ถนน ซอย อื่น ๆ	2	5
บริเวณไม่มีถนน	1	2.5

## 4) พื้นที่น้ำท่วม

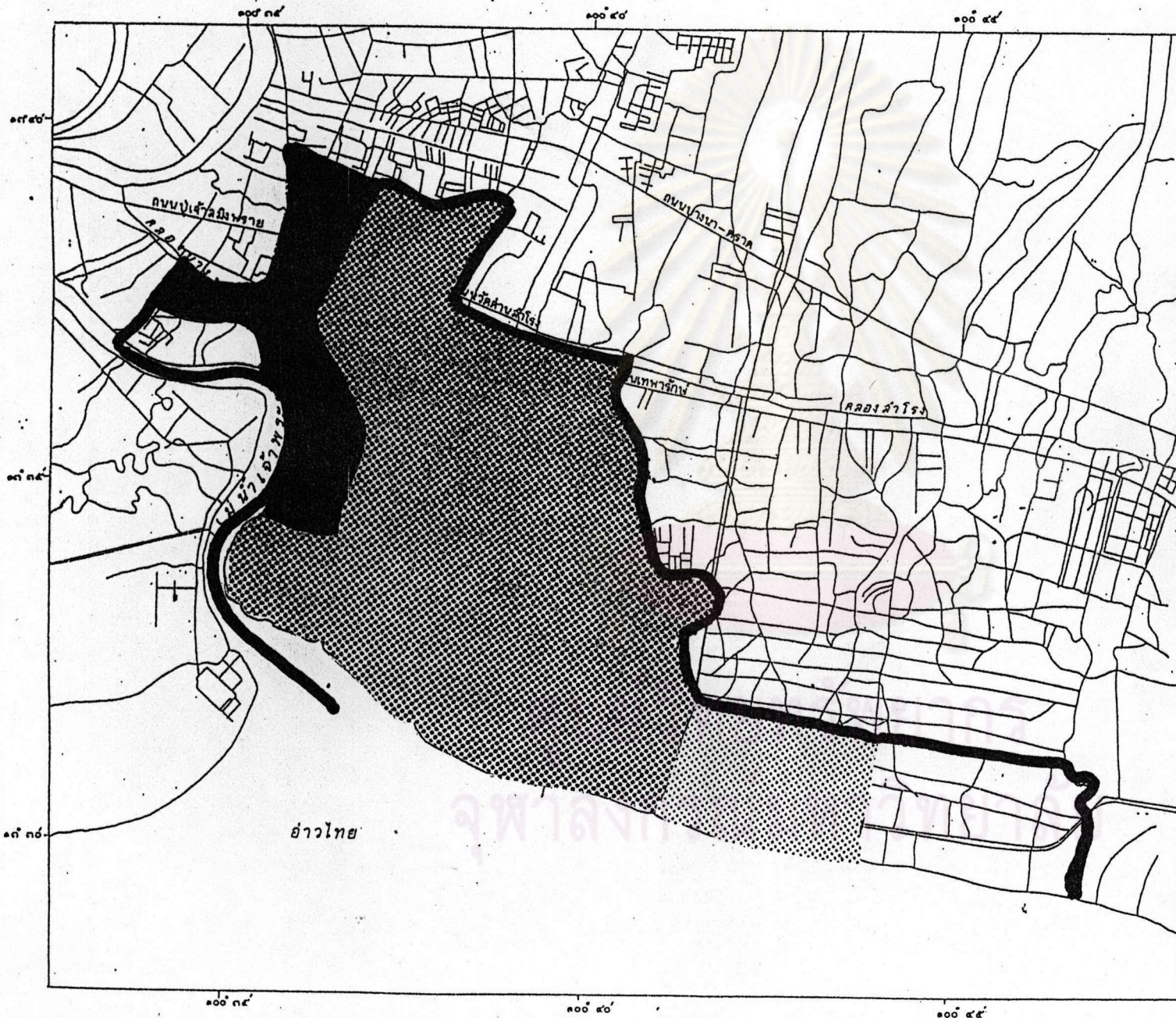
การพิจารณาเรื่องพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมในอำเภอเมืองสมุทรปราการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 บริเวณ คือ

ก. พื้นที่ที่มีการป้องกันน้ำท่วม ได้แก่ บริเวณตัวเมืองซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลและสุขาภิบาลสำโรงเหนือ

ข. พื้นที่ที่อยู่ในเขตปดล้อมภายใน ได้แก่ บริเวณติดต่อกับพื้นที่ป้องกันน้ำท่วมออกมา

จนถึงบริเวณคันกันน้ำ (ดูจากแผนที่ 5.7) ซึ่งต่อเนื่องมาจากถนนร่มเกล้า ถนนกิ่งแก้ว และถนนบางบำหรุ บางพลี





ค. พื้นที่ที่อยู่ในเขตโครงการคันกันน้ำตะวันออกตามพระราชดำริ ซึ่งเป็นพื้นที่รองรับน้ำจากเขตปดล้อมภายในและน้ำจากกรุงเทพมหานครมาได้แก่ บริเวณคันกันน้ำจนถึงคลองบางปลา







เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ 5.7

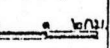
แสดง พื้นที่ที่มีปัญหาพื้นที่จริง

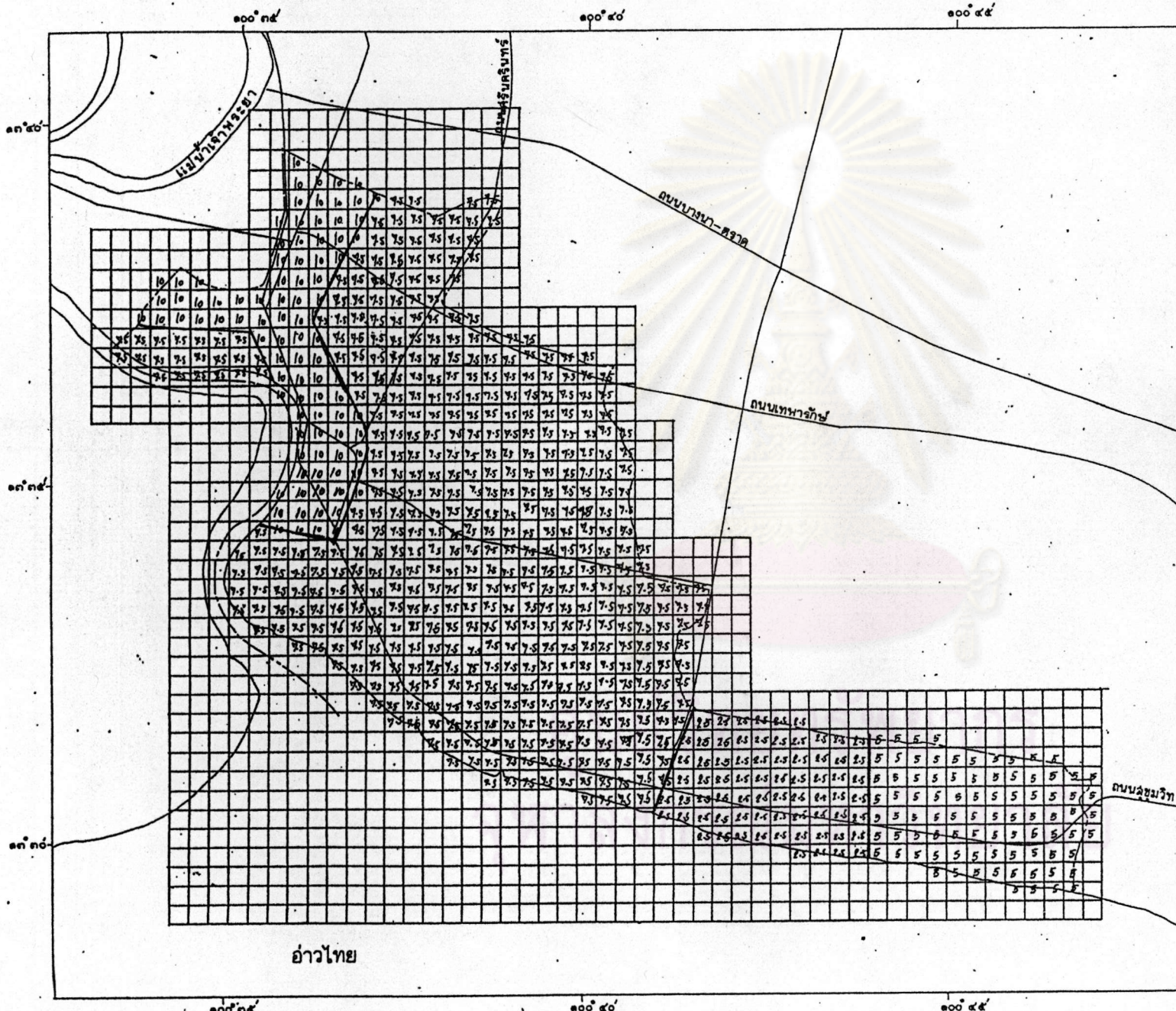
-  พื้นที่ผิวก้นน้ำท่วม
-  เขตปกครองภายใน
-  เขตไม่ปกครอง
-  ทัศนียภาพต้นพื้นที่-  
ตามแนวฉลากตามพระราช

- สัญลักษณ์
-  เขตอำเภอ
  -  ถนน
  -  แม่น้ำ



มาตราส่วน  
๑:๑๕๐,๐๐๐





เรื่องแนวทางการพัฒนาภาษีที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่... 5.8. ....

แสดง พื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วม

พื้นที่	ค่าคะแนน	ค่าปรับ
พื้นที่ป้องกันน้ำท่วม	4	10
เขตปิดล้อมภายใน	3	7.5
เขตไม่ปิดล้อม	2	5
เขตนอกโครงการกั้นน้ำ	1	2.5



มาตราส่วน  
1:150,000  
๐ ๑ กม



ง. พื้นที่ซึ่งได้รับปัญหาน้ำท่วมหรือเขตที่ไม่ปิดล้อม เป็นพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมตามธรรมชาติอยู่บริเวณตำบลบางปูและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในตำบลบางโพรงและตำบลบางค้อ

พื้นที่ทั้ง 4 บริเวณนี้ได้นำมาเป็นปัจจัยในการพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง โดยมีค่าคะแนน ดังนี้

ตารางที่ 5.6 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับปัญหาน้ำท่วม

พื้นที่ปัญหาน้ำท่วม	คะแนน	ค่าปรับ	หมายเหตุ
พื้นที่ป้องกันน้ำท่วม	4	10	ดูจากแผนที่
พื้นที่ปิดล้อมภายใน	3	7.5	
พื้นที่ไม่ปิดล้อม	2	5	
พื้นที่ที่อยู่ในโครงการคั่นน้ำ	1	2.5	
ตะวันออกตามพระราชดำริ			

#### 5) พื้นที่ให้บริการน้ำประปา

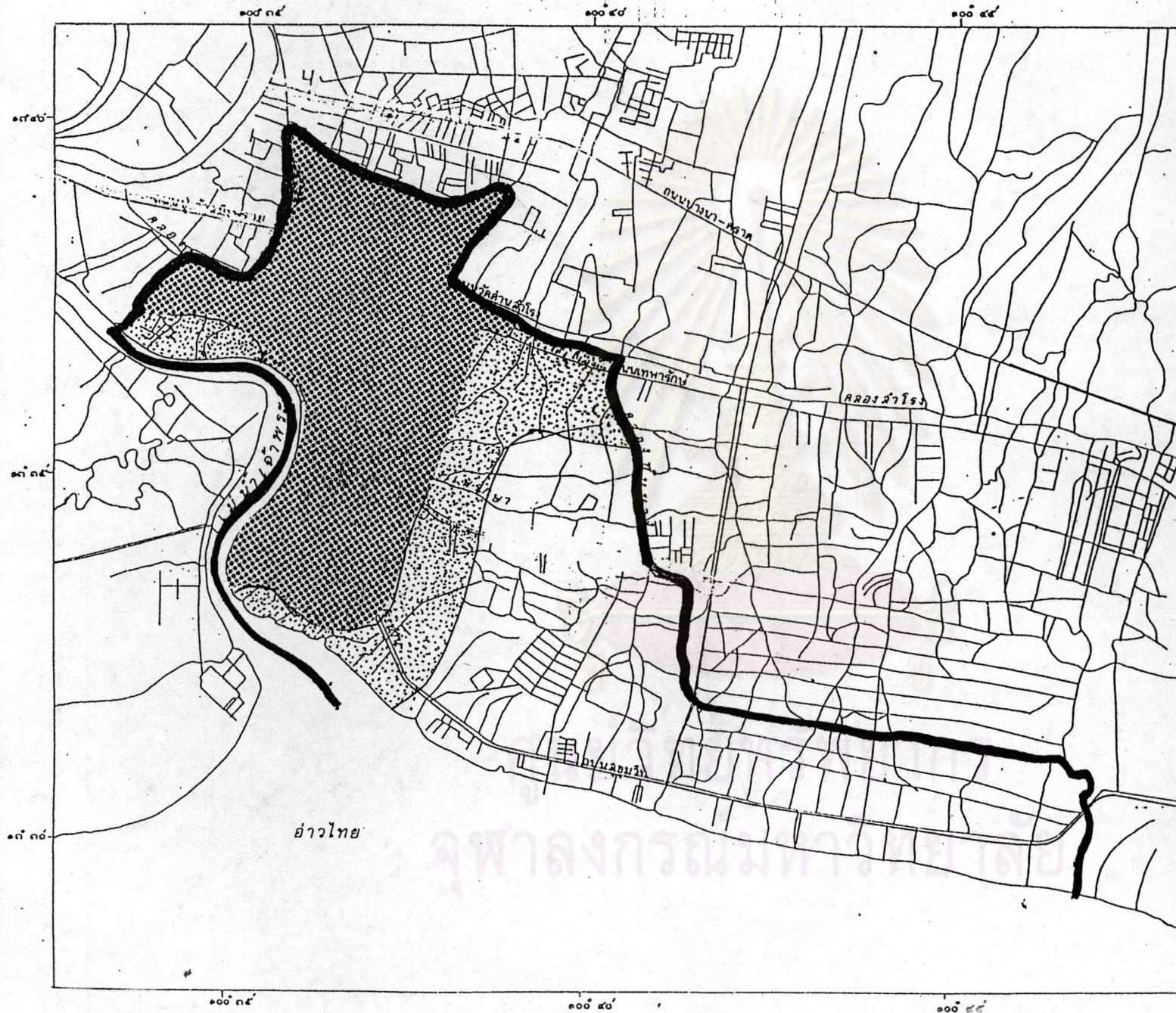
ในการใช้พื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปาเป็นตัวกำหนดความเหมาะสมของพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองนั้น พื้นที่ที่มีน้ำประปาใช้ย่อมมีความเหมาะสมมากกว่าพื้นที่ที่ไม่มีน้ำประปา ในการศึกษาครั้งนี้ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 บริเวณดังนี้

1. พื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปา ได้แก่ บริเวณเทศบาลเมืองสมุทรปราการ เขตสุขภาพภิบาลสำโรงเหนือ ซึ่งได้รับน้ำประปามาจากการประปานครหลวง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

2. พื้นที่โครงการในอนาคต ซึ่งจะได้รับการบริการน้ำประปาภายในปี

พ.ศ. 2544



3. พื้นที่ที่ไม่มีน้ำประปาใช้ (ดูจากแผนที่ 5.9)




เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ 5.9

แสดง ที่ดินบริเวณหน้าเขา




-  ที่ดินที่มีหน้าเขาเป็นสี
-  ที่ดินที่มองเห็นหน้าเขาเป็นสี


กฎหมายที่ ๒๕๕๔

-  ที่ดินที่มีหน้าเขาไม่มีสี


---

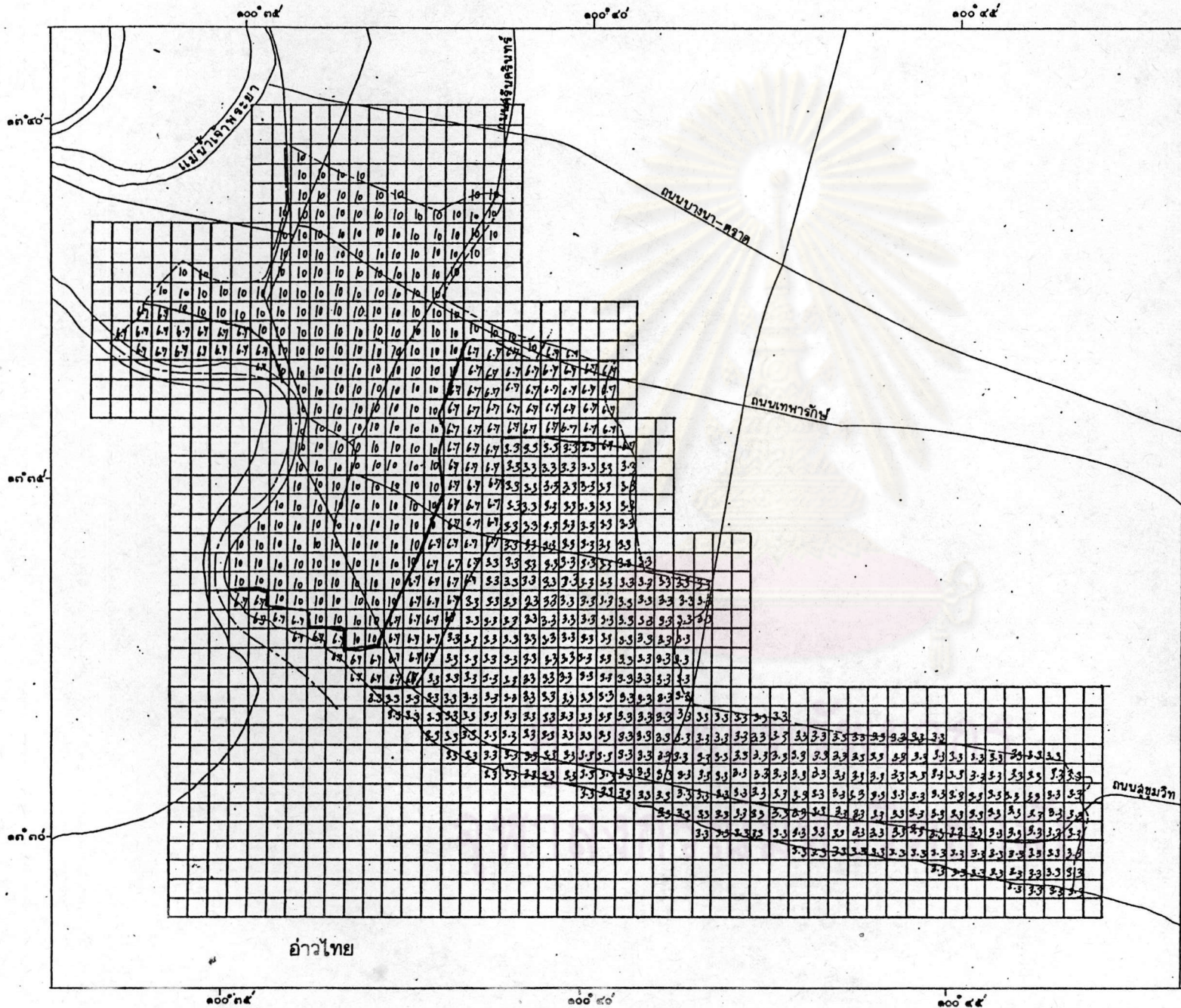
สัญลักษณ์

-  เขตอำเภอ
-  ถนน
-  แม่น้ำ



มาตราส่วน  
๑:๑๕๐,๐๐๐





เรื่องแนวทางการพัฒนาภาษีที่ดิน  
เพื่อลดค่ากรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองลุมพินี

แผนที่ 5-10

แสดง พื้นที่บริการน้ำปะปา

พื้นที่	คณณม	ค่าปรับ
พื้นที่ได้รับบริการน้ำปะปา	3	10
พื้นที่ได้รับบริการในขนาด	2	6.67
พื้นที่ยังไม่ได้รับบริการ	1	3.33

มาตราส่วน  
1 : 150,000

สามารถให้ค่าคะแนนได้ดังนี้

ตารางที่ 5.7 แสดงค่าคะแนนพื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปา

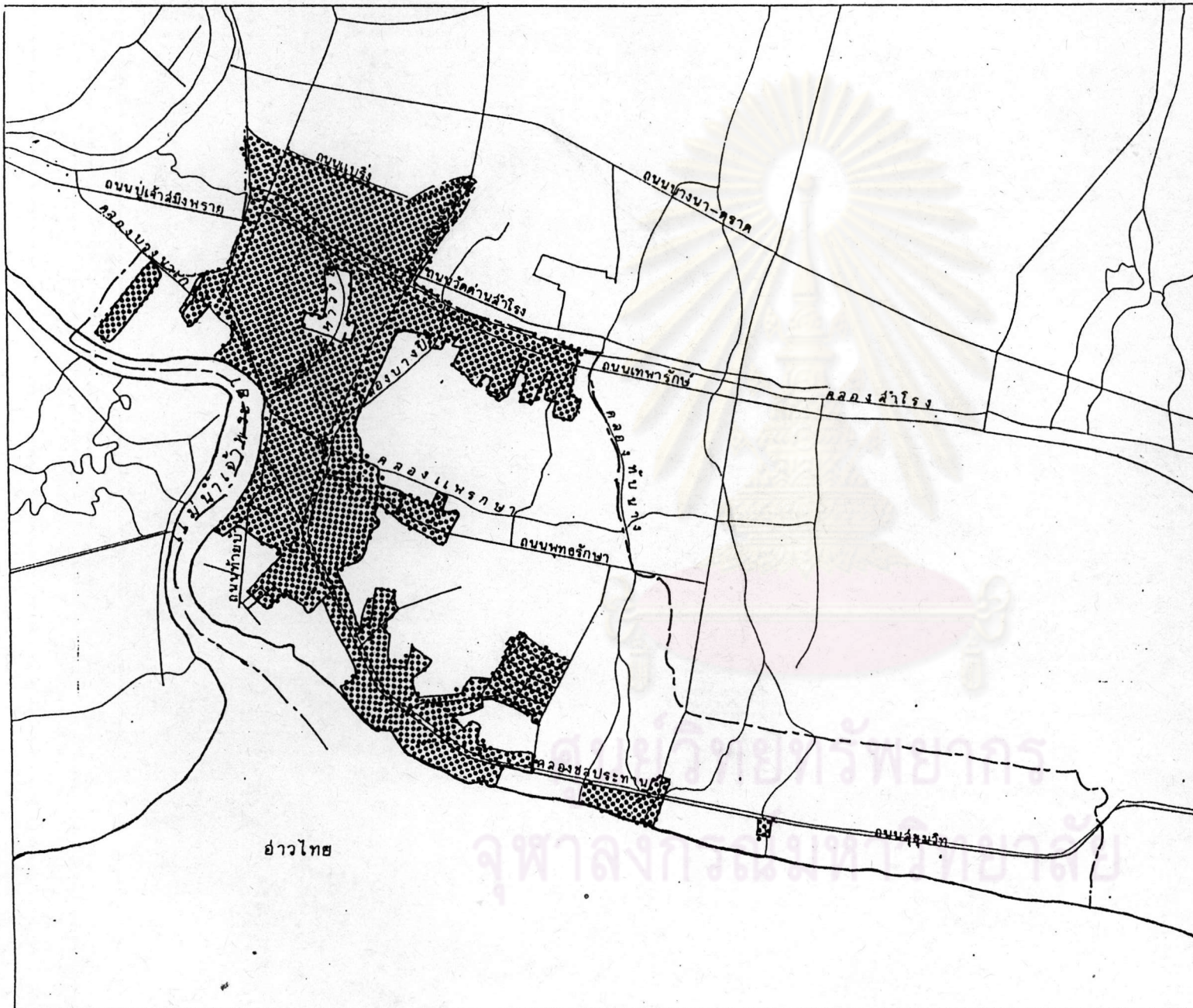
พื้นที่	คะแนน	ค่าปรับ
พื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปา	3	10
พื้นที่โครงการในอนาคต	2	6.7
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการน้ำประปา	1	3.3

6) พื้นที่อาคารปกคลุม

พื้นที่อาคารปกคลุม (Build up Area) เป็นปัจจัยในการพิจารณาหาพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง บริเวณที่อาคารปกคลุมส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเทศบาลเมืองสมุทรปราการ บริเวณตำบลสำโรงเหนือและกลุ่มที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งบริเวณเหล่านี้ในการลงทุนก่อสร้างจะใช้ต้นทุนสูงกว่าบริเวณที่ว่างเปล่า ในการพิจารณาให้ค่าคะแนนดังนี้

ตารางที่ 5.8 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่อาคารปกคลุม

ลักษณะพื้นที่	คะแนน	ค่าปรับ
พื้นที่อาคารปกคลุม	1	5
พื้นที่ที่ไม่มีอาคารปกคลุม	2	10



เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองอุบลราชธานี

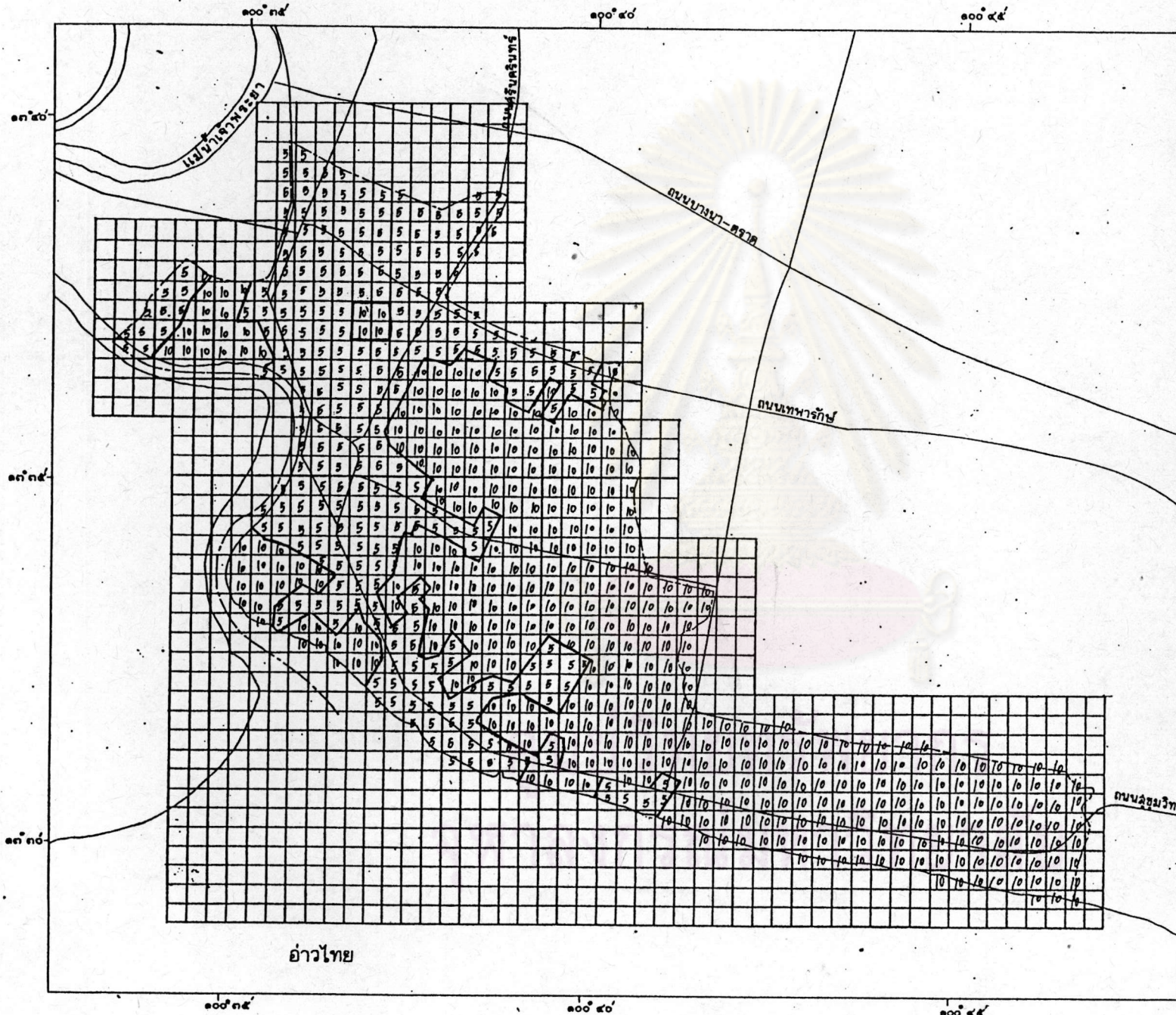
แผนที่ 5.11

แสดง พื้นที่สีน้ำตาล

- สัญลักษณ์
- เขตอำเภอ
  - ถนน
  - ~ แม่น้ำ

↑  
น

มาตราส่วน  
๑:๑๐๐,๐๐๐  
๐ ๒ กม

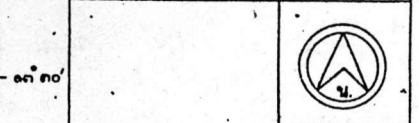


เรื่องแนวทางการพัฒนาภาษีที่ดิน  
เพื่อลดค่ากรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ 5-12

แสดง พื้นที่อาคารปกคลุม

พื้นที่	ค่าคะแนน	ค่าปรับ
พื้นที่อาคารปกคลุม	1	5
พื้นที่ไม่มีอาคารปกคลุม	2	10



มาตราส่วน  
1:150,000

## 7) ตลาดและย่านการค้า

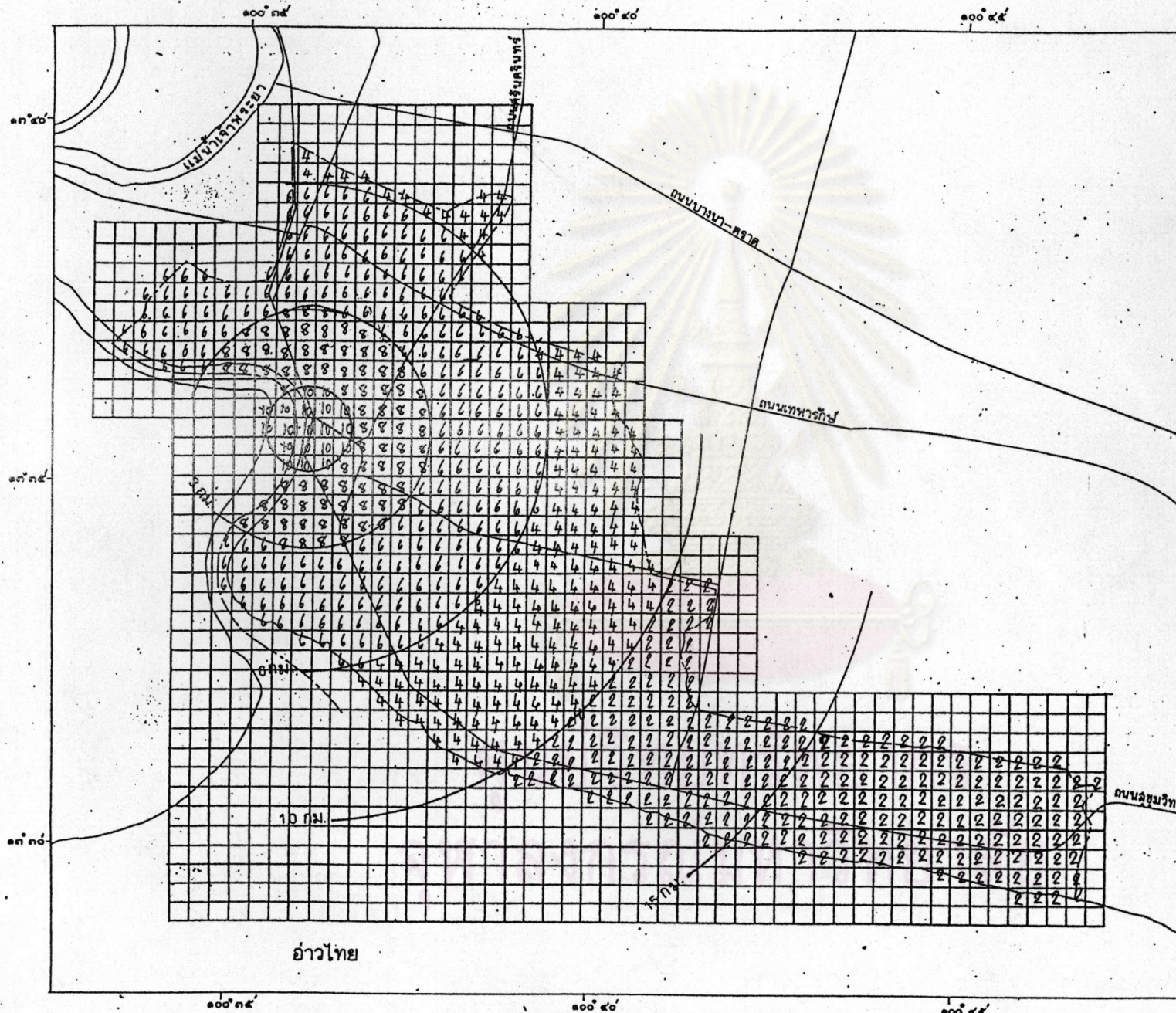
เป็นปัจจัยที่สำคัญในการให้บริการแก่ชุมชน และเป็นปัจจัยในการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัยและอุตสาหกรรม โดยพิจารณาจากระยะทางความใกล้ไกลและระยะเวลาในการเดินทางติดต่อในการพิจารณาของอำเภอเมืองนี้มีย่านการค้าอยู่สองแห่ง คือ ย่านการค้าสำโรงและย่านการค้าปากน้ำ ในที่นี้เราพิจารณาแยกกันดังนี้

ตารางที่ 5.9 แสดงค่าคะแนนของตลาดและย่านการค้า

ระยะทางห่างจากตลาดและย่านการค้า	คะแนน	ค่าปรับ
0 - 1 กิโลเมตร	5	10
1 - 3 กิโลเมตร	4	8
3 - 6 กิโลเมตร	3	6
6 - 10 กิโลเมตร	2	4
10 กิโลเมตรขึ้นไป	1	2

## 8) พื้นที่ที่ได้รับการบริการด้านโทรศัพท์

พื้นที่ที่ได้รับการบริการโทรศัพท์ของอำเภอเมืองสมุทรปราการ มีอยู่ 3 เขต คือ เขตชุมชนสมุทรปราการ ได้แก่ บริเวณเทศบาลเมืองสมุทรปราการ บางส่วนของตำบลท้ายบ้าน และตำบลแพรกษา เขตชุมชนโทรศัพท์บางปู ได้แก่ บริเวณตำบลบางปูใหม่ และบางส่วนของตำบลท้ายบ้าน เขตชุมชนโทรศัพท์ปุ่เจ้าสมิงพราย ได้แก่ เขตตำบลสำโรงเหนือ ตำบลบางโปรงตำบลบางด้วน และบางส่วนของตำบลบางเมือง ในการพิจารณาให้บริเวณที่ได้รับบริการโทรศัพท์ที่มีค่าความเหมาะสมมากกว่าเขตที่ไม่ได้รับบริการ (ดูจากแผนที่ 5.15) ในปัจจุบันมีโครงการโทรศัพท์ 3 ล้านเลขหมายที่ในกรุงเทพมหานครและภูมิภาค ซึ่งจะทำให้ในอนาคตจะมีพื้นที่ได้รับบริการทั้งอำเภอเมืองด้วย



เรื่องแนวทางการพัฒนาการชี้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ 5.13

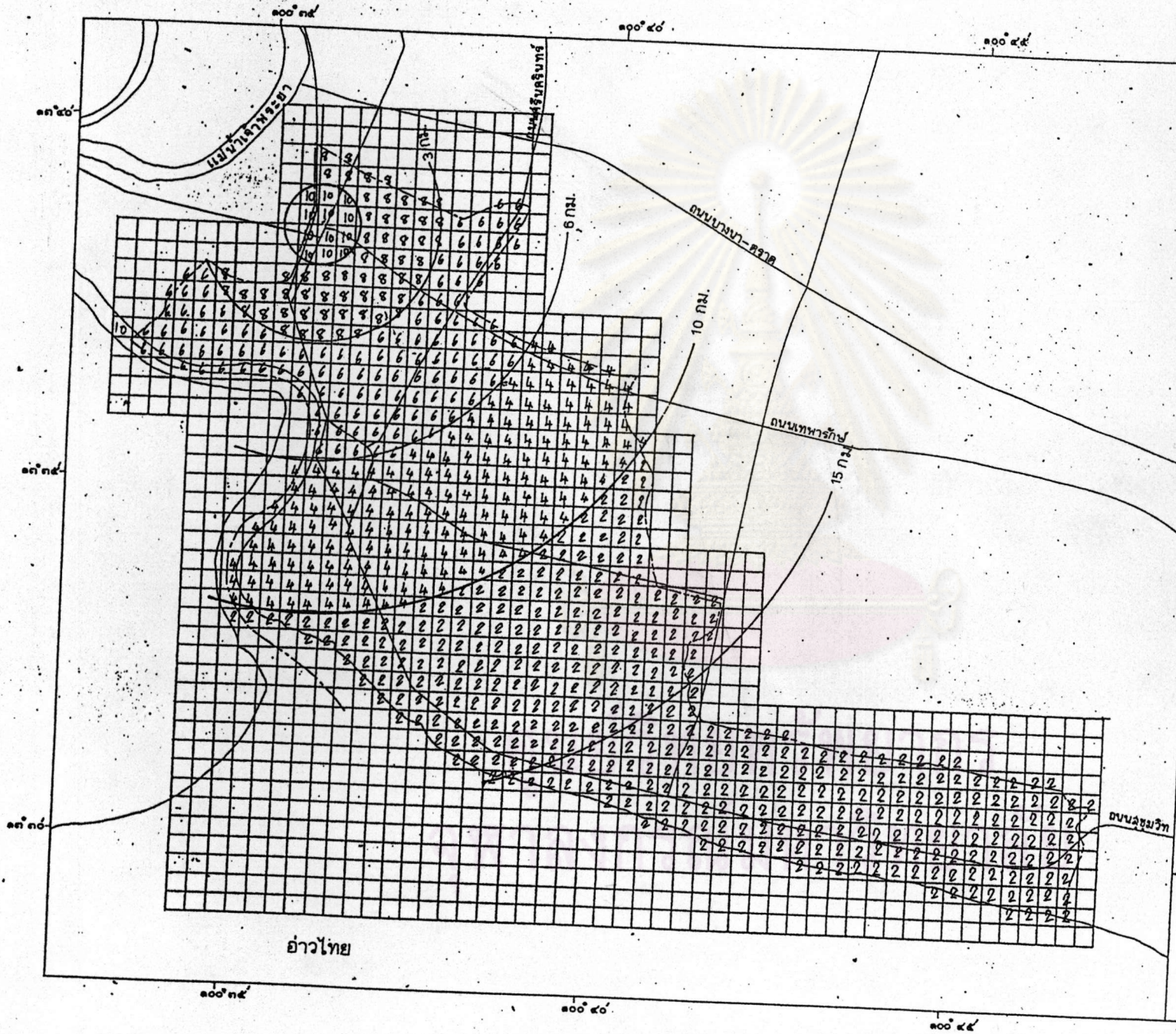
แนวดิ่ง ระยะห่างจากย่านการค้าปากน้ำ

ระยะห่าง	ค่าคะแนน	ค่าปรับ
0-1 กม.	5	10
1-3	4	8
3-6	3	6
6-10	2	4
10-15	1	2
15กม.ขึ้นไป	1	2



มาตราส่วน  
1:150,000





แผนที่ 5.14

แนวลด ระยะห่างจากย่านการค้าสำโรง

ระยะห่าง	ค่าคะแนน	ค่าปรับ
0 - 1 กม.	5	10
1 - 3	4	8
3 - 6	3	6
6 - 10	2	4
10 - 15	1	2
15 กม.ขึ้นไป	1	2

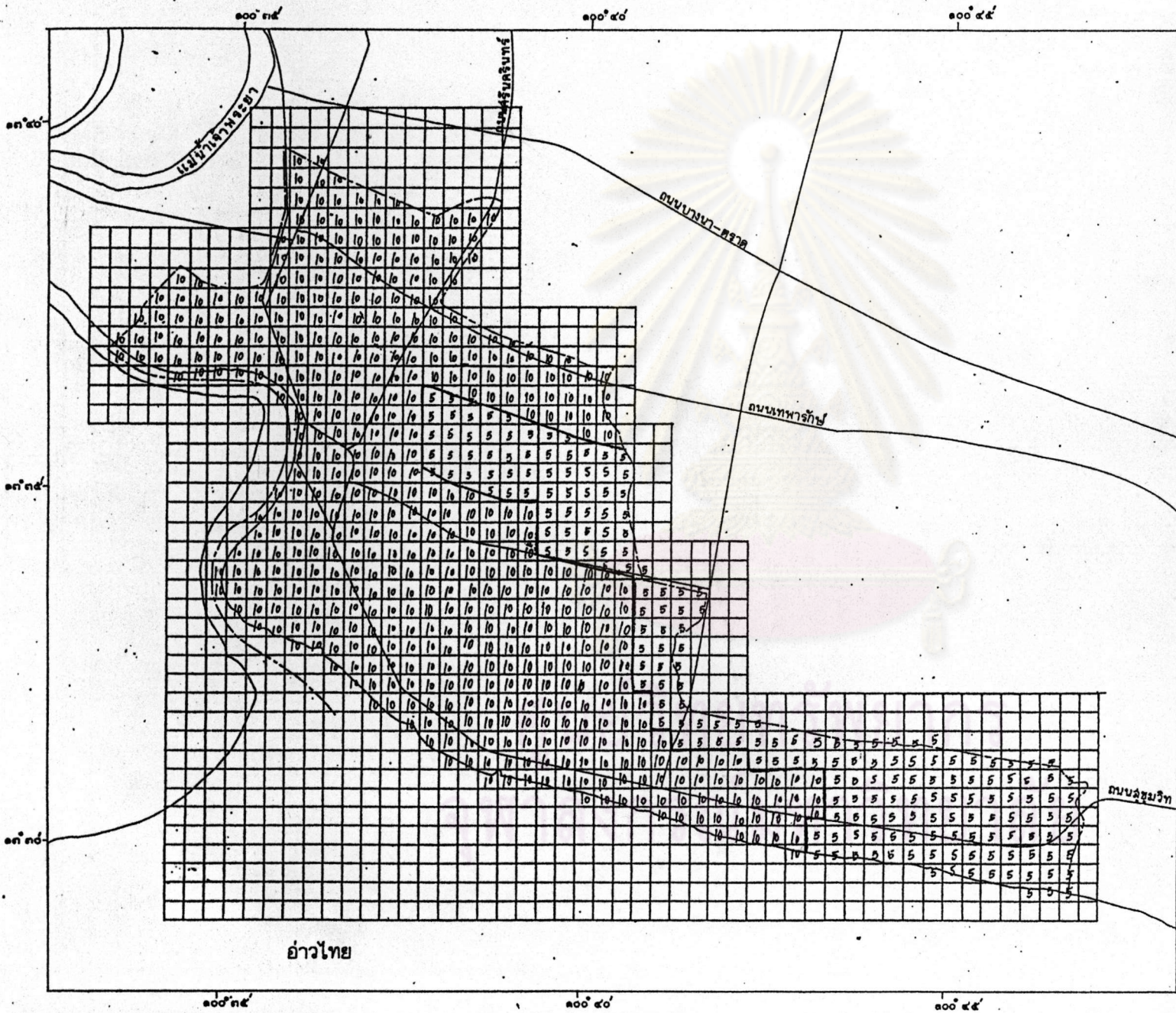


มาตราส่วน

1:150,000







เรื่องแนวทางการพัฒนาภาษีที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่... 5..16....

แสดง พื้นที่บริการโทรศัพท์

พื้นที่	คะแนน	ค่าปรับ
พื้นที่ที่ได้รับบริการ	2	10
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ	1	5



มาตราส่วน  
1:150,000

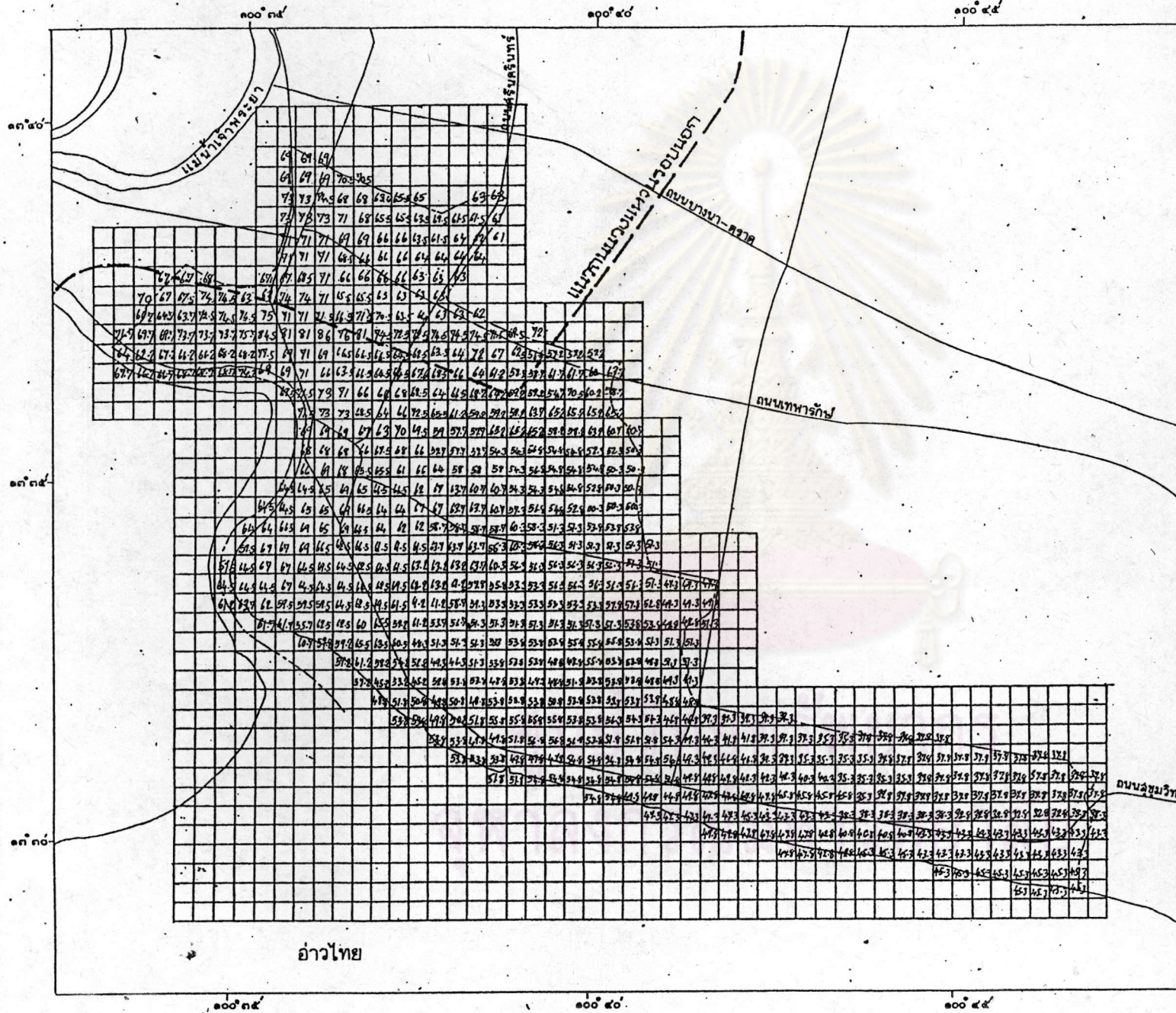
5.8.2 ปัจจัยที่นำมาพิจารณาแต่ไม่ได้ให้ค่าคะแนน คือ

- 1) การเป็นเขตวิกฤตน้ำบาดาล เนื่องจากคณะรัฐมนตรีมีมติให้ควบคุมการใช้<sup>น้ำ</sup>น้ำบาดาลตลอดจนมีมาตรการจะให้หยุดการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้อ่างัดัดชาติในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ จึงไม่ได้นำเอามาเป็นปัจจัยในการพิจารณาความเหมาะสม
- 2) การทรุดตัวของ<sup>พื้นดิน</sup>พื้นดินอำเภอเมืองสมุทรปราการอยู่ในเขตที่มีการทรุดตัวของ<sup>พื้นดิน</sup>พื้นดินมากกว่า 10 เซนติเมตรต่อปี ทั้งพื้นที่
- 3) พื้นที่ที่ได้รับการบริการด้านไฟฟ้า ในอำเภอเมืองมีการบริการด้านไฟฟ้าครอบคลุมทั้งพื้นที่และมีพอเพียงกับความต้องการในอนาคตด้วย
- 4) พื้นที่ป่าชายเลนของอำเภอเมืองสมุทรปราการกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ไม่ให้มีการบุกรุกเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมไว้

5.9 การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต

จากปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นองค์ประกอบในการพิจารณากำหนดความเหมาะสมของพื้นที่ในการขยายตัวของเมือง สามารถสรุปผลถึงบริเวณที่มีความเหมาะสมได้โดยการแบ่งเป็นกลุ่มได้ดังนี้ (จากแผนที่ 5.17)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เรื่องแนวทางการพัฒนาภาคีซีทีดิน  
เพื่อลดค่ากรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา

แผนที่ที่... ๒... ๑๗...

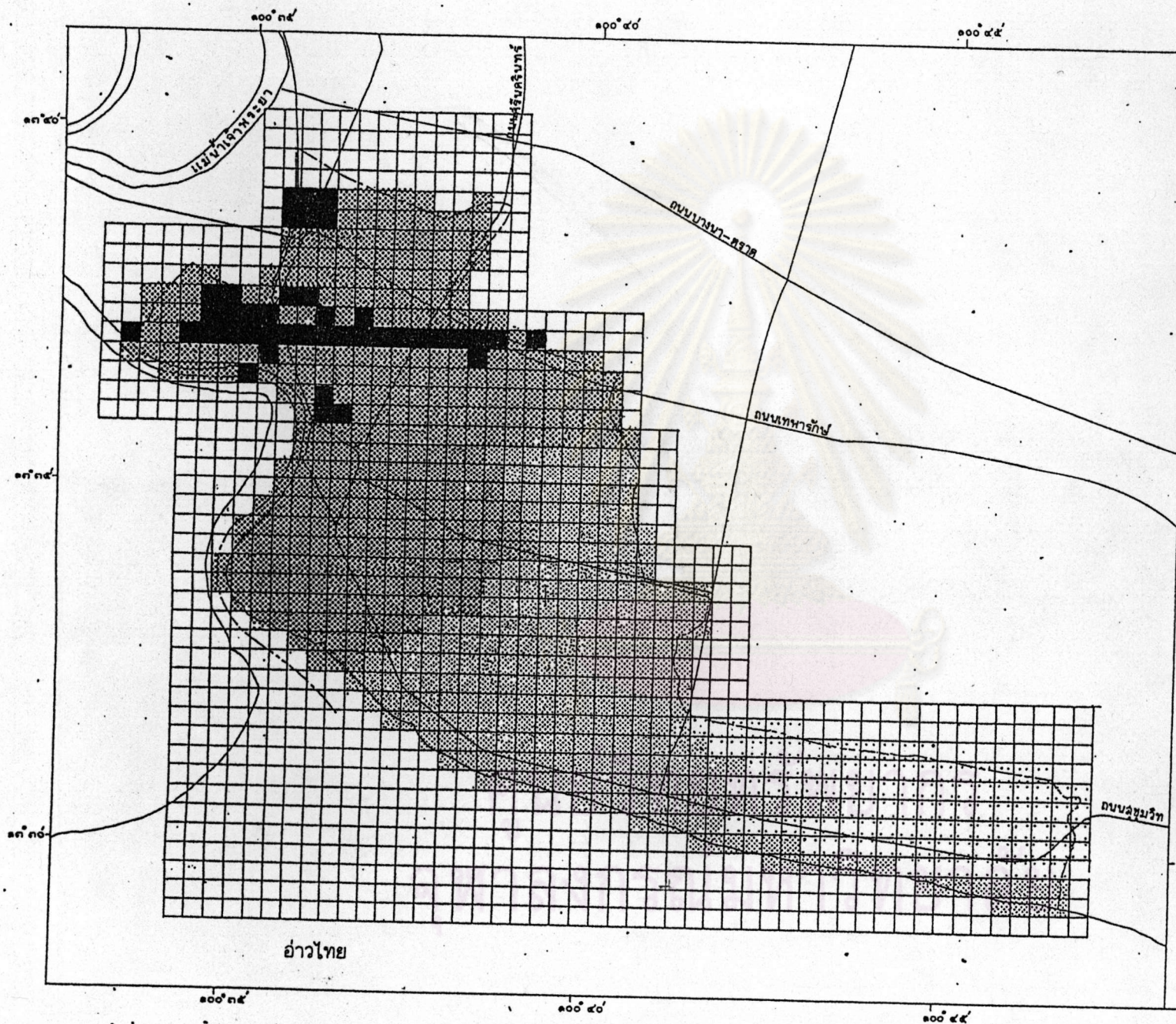
แนวดัง บริเวณที่มีความเหมาะสม

คะแนน	ความเหมาะสม
72 - 85	ศักยภาพสูงมาก
58 - 71	ศักยภาพสูง
44 - 57	ศักยภาพปานกลาง
30 - 43	ศักยภาพต่ำ

อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา



มาตราส่วน  
1:150,000



เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผ่นที่... 5 : 12...

แสดง บริเวณที่มีความเหมาะสม

ความเหมาะสม	
	ศักยภาพสูงมาก
	ศักยภาพสูง
	ศักยภาพปานกลาง
	ศักยภาพต่ำ



มาตราส่วน  
๑ : ๑๐๐,๐๐๐

ตารางที่ 5.10 แสดงกลุ่มศักยภาพและช่วงคะแนนของพื้นที่ที่เหมาะสมในการขยายตัวของเมือง

กลุ่มศักยภาพ	ช่วงคะแนน	บริเวณ
ศักยภาพสูงมาก	72 - 85	ตลาดสำโรงเหนือ ตำบลบางด้วน และบางส่วนของตำบลบางเมือง
ศักยภาพสูง	58 - 71	ตำบลสำโรงเหนือ ตำบลปากน้ำ ตำบลบางเมือง ตำบลท้ายบ้าน ตำบลบางโปรง
ศักยภาพปานกลาง	44 - 57	ตำบลบางปูใหม่ และบางส่วนของตำบลแพรกษา
ศักยภาพต่ำ	30 - 43	ตำบลบางปู

5.9.1 กลุ่มที่มีศักยภาพสูงมาก มีช่วงคะแนนระหว่าง 72 - 85 เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการขยายตัวของเมืองสูงมากได้แก่บริเวณตลาดสำโรงเหนือ ในเขตสุขาภิบาลสำโรงเหนือ ริมถนน สุขุมวิทมีเนื้อที่ประมาณ 937 ไร่ บริเวณตำบลบางด้วน ตำบลบางเมือง จากด้านเหนือของเขตเทศบาลเมืองสมุทรปราการ ริมถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นแนวสายเรียงจากด้านทิศตะวันตกไปทิศตะวันออก มีเนื้อที่ประมาณ 3,281.25 ไร่ และบริเวณตลาดศูนย์การค้าปากน้ำในเขตเทศบาลเมือง และตำบลบางเมืองมีเนื้อที่ ประมาณ 468.75 ไร่

5.9.2 กลุ่มที่มีศักยภาพสูง มีช่วงคะแนนระหว่าง 58-71 เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการขยายตัวของเมืองสูง จะอยู่บริเวณโดยรอบพื้นที่กลุ่มที่มีศักยภาพสูงมากซึ่งได้แก่บริเวณตำบลบางโปรง ตำบลบางด้วน ตำบลสำโรงเหนือ ตำบลปากน้ำ ตำบลบางเมือง บางส่วนของตำบลท้ายบ้านและตำบลแพรกษา มีเนื้อที่ประมาณ 52,500 ไร่

5.9.3 กลุ่มที่มีศักยภาพปานกลาง มีช่วงคะแนนอยู่ระหว่าง 44 - 57 เป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมในการขยายตัวของเมืองปานกลาง จะอยู่ถัดจากกลุ่มที่มีศักยภาพสูงออกไปตามแนวถนนได้แก่ บริเวณตำบลบางปูใหม่ บางส่วนของตำบลแพรกษา ตำบลท้ายบ้าน และตำบลบางปู มีเนื้อที่ประมาณ 4,031.5 ไร่ ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม

5.9.4 กลุ่มที่มีศักยภาพต่ำ มีช่วงคะแนนอยู่ระหว่าง 30 - 43 เป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมในการขยายตัวของเมืองต่ำ จะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองมากที่สุด ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ บริเวณตำบลบางปู ตามแนวถนนสุขุมวิท มีเนื้อที่ประมาณ 16,718.75 ไร่

#### 5.10 แนวความคิดในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากอดีตที่ผ่านมาการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ ภูมิภาค และจังหวัดอย่างรวดเร็ว ทำให้สภาพความเป็นอยู่ฐานะทางเศรษฐกิจและรายได้ของประชาชนสูงขึ้น แต่การพัฒนาด้านอุตสาหกรรมที่ขาดการลงทุนในด้าน การควบคุมและป้องกันมลพิษจากอุตสาหกรรม จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ เช่น การแพร่กระจายของสารพิษ การทำให้แม่น้ำลำคลองเน่าเสียจากการปล่อยของเสียลงในแม่น้ำ อากาศเป็นพิษ เนื่องจากฝุ่นของโรงงานอุตสาหกรรมและสารเคมี จะส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนด้วย

ในอำเภอเมืองสมุทรปราการก็เช่นกัน มีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ตามถนนสายหลักของเมือง ไม่ได้มีการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม ก่อให้เกิดปัญหามลภาวะเป็นพิษ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมประเภทหนึ่งสัตว์ อุตสาหกรรมเคมีและผลิตภัณฑ์เคมี อุตสาหกรรมซ่อมแซมเครื่องจักรกลและเครื่องยนต์ เหล่านี้เป็นต้น จะก่อให้เกิดอากาศเป็นพิษ มีกลิ่นเหม็น น้ำเสีย กากของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้งปัญหาทางด้านการจราจรและการขาดแคลนน้ำใช้บริโภคและอุปโภค

ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้มีความรุนแรงมากขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร จำนวนโรงงานอุตสาหกรรม และปัจจุบันพื้นที่อำเภอเมืองสมุทรปราการยังเป็นพื้นที่ระหว่างกรุงเทพมหานครและพื้นที่ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก ซึ่งมีการเชื่อมโยงกัน จะทำให้สมุทรปราการเป็นเมืองที่มีบทบาทเป็นเมืองศูนย์กลางอุตสาหกรรมในระดับภูมิภาคด้วย

แนวความคิดในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอเมืองสมุทรปราการ เพื่อที่จะส่งผลต่อแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของอำเภอเมือง

5.10.1 กำหนดให้อำเภอเมืองสมุทรปราการมีบทบาทเป็นเมืองอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ปราศจากมลภาวะที่เป็นพิษได้แก่ อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการบริการชุมชนในเมือง ประเภทซ่อมแซมเครื่องจักรกลและเครื่องยนต์ วัสดุก่อสร้าง



5.10.2 กำหนดให้มีการแบ่งเขตการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองสมุทรปราการออกเป็น  
เขตอุตสาหกรรม เขตพักอาศัย เขตพาณิชย์กรรม เขตเกษตรกรรม และมีการแบ่งเขตย่อย ๆ ลง  
ไปอีก

5.10.3 การพัฒนาอุตสาหกรรมให้มีความเหมาะสมกับพื้นที่ ควบคุมโรงงานให้ขยาย  
ตัวในเขตที่กำหนดไว้ เพื่อควบคุมและรักษาสภาพแวดล้อมระบบนิเวศวิทยาให้เกิดความสมดุลย์  
ทางธรรมชาติให้มากขึ้น

5.10.4 มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอ  
กับการพัฒนาอุตสาหกรรมและพักอาศัย

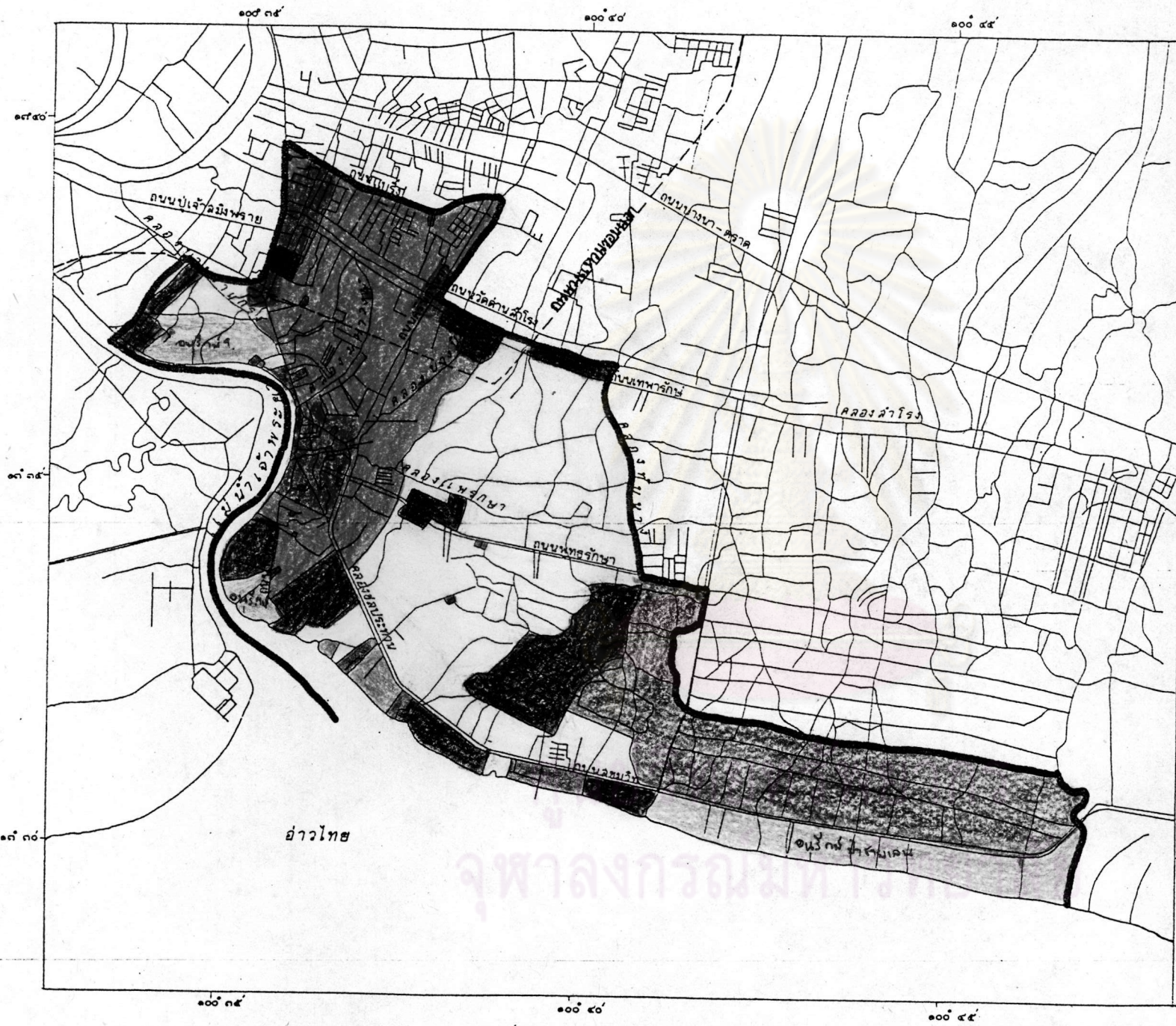
5.10.5 กำหนดให้มีพื้นที่อนุรักษ์ (Conservation Area) ให้เป็นพื้นที่ที่ได้รับ  
ความสำคัญในเชิงนิเวศวิทยา และรักษาสภาพแวดล้อมของธรรมชาติ ได้แก่ บริเวณป่าชายเลน  
ให้มีการเวนคืนเป็นที่ดินของรัฐและปรับปรุงให้คืนสู่สภาพเดิม

#### 5.11 การจัดรูปแบบการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองสมุทรปราการ

จากการศึกษาสภาพพื้นที่ความเหมาะสมของพื้นที่ ปัจจัยและปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าว  
แล้ว สามารถกำหนดแนวทางการพัฒนาของอำเภอเมืองสมุทรปราการ เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นให้  
บรรลุนิติวัตถุประสงค์ที่วางไว้ การจัดรูปแบบการใช้ที่ดินเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาอำเภอเมือง  
สมุทรปราการ

การเสนอรูปแบบการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองสมุทรปราการในอนาคต จะเป็นแบบ  
ชุมชนใหญ่ศูนย์กลางเดียวหรือหลายศูนย์กลาง (Poly Centric Pattern) โดยมีศูนย์กลางหลัก  
2 ศูนย์คือ ย่านการค้าปากน้ำ และย่านการค้าสำโรงเหนือและมีศูนย์กลางย่อยกระจายอยู่รอบ ๆ  
เมือง มีชุมชนอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม ในการสร้างถนนวงแหวนสาชนอก จะทำให้เกิด  
ศูนย์กลางชุมชนขึ้นมาในบริเวณจุดตัดที่ถนนผ่าน เช่น บริเวณถนนเทพารักษ์ ถนนศรีนครินทร์ และ  
ถนนสุขุมวิท จะเกิดจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทาง และเกิดย่านการค้าขึ้น ซึ่งจะนำมาพิจารณา  
กำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2544 ได้ดังนี้










5.11.1 ผังการใช้ที่ดินในอนาคต ปี พ.ศ. 2544 รูปแบบที่ 1 เป็นการกำหนดให้มี  
ศูนย์กลางการค้าใหญ่ 2 ศูนย์ คือ ย่านการค้าสำโรง-เหนือ และย่านการค้าปากน้ำ มีศูนย์  
กลางการค้าย่อยที่บริเวณถนนศรีนครินทร์ อยู่ระหว่างถนนเทพารักษ์ตัดกับถนนศรีนครินทร์และ  
บริเวณถนนวงแหวนตัดกับถนนสุขุมวิท ศูนย์กลางทั้งสี่แห่งจะทำหน้าที่และมีบทบาทให้บริการกับชุมชน






เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ ๕.๑๑...

แสดง การใช้ที่ดินในอนาคตปี 2544 (รูปแบบที่ 1)

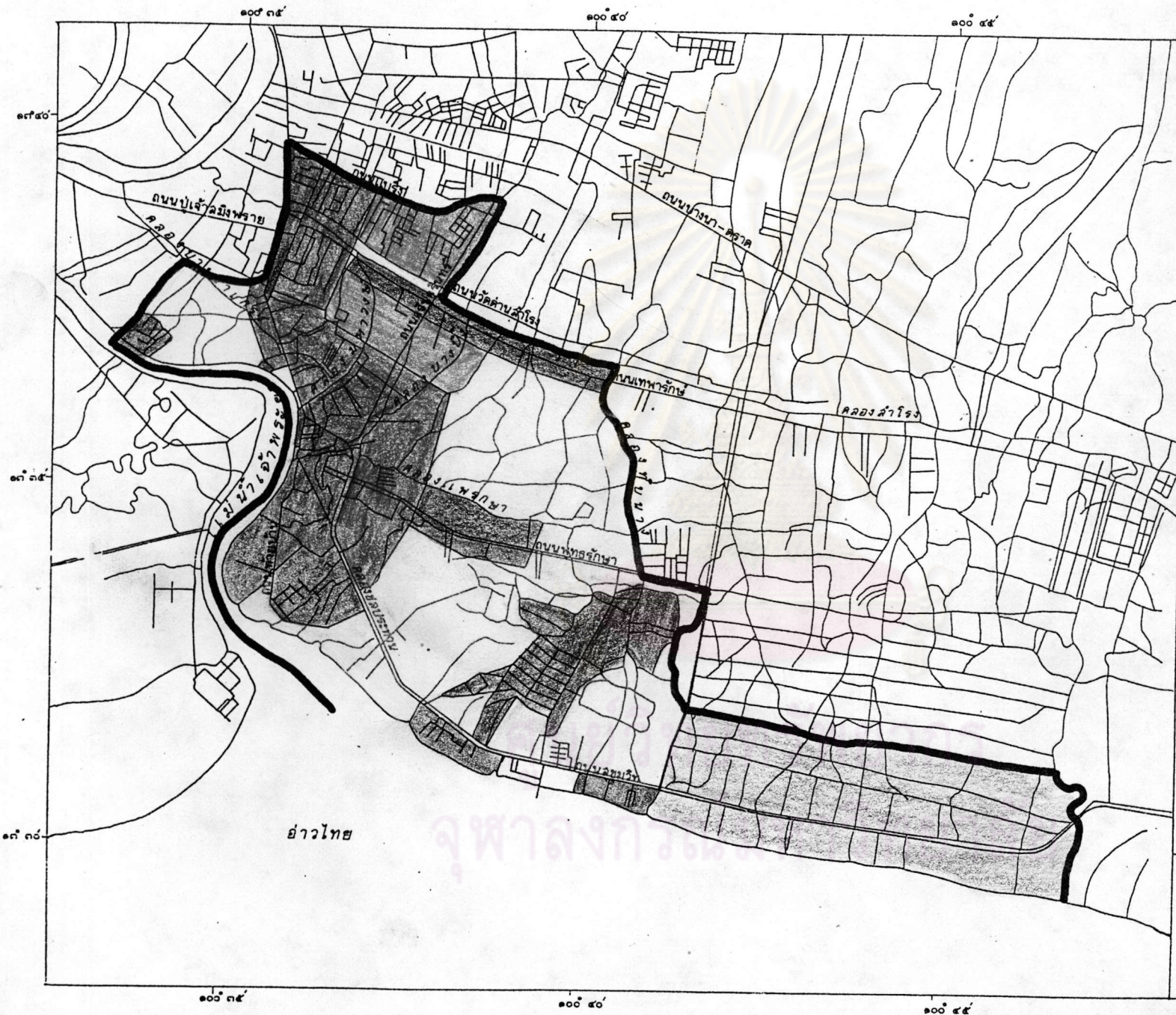
-  พานิชยกรรม และที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
-  ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย
-  อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  ชนบทและเกษตรกรรม
-  ที่โล่งและนันทนาการ
-  สถาบันศาสนา
-  สถาบันการศึกษา
-  สถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

สัญลักษณ์

-  เขตอำเภอ
-  ถนน
-  แม่น้ำ



มาตราส่วน  
๑:๑๕๐,๐๐๐



เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ

แผนที่ 5:20

แสดง การใช้ที่ดินในอนาคตปี 2544 (รูปแบบที่ 2)

- พานิชยกรรม
- ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
- ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย
- อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ชนบทและเกษตรกรรม
- ที่โล่งและนันทนาการ
- สถาบันศาสนา
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

สัญลักษณ์

- เขตอำเภอ
- ถนน
- แม่น้ำ



มาตราส่วน  
๑:๑๕๐,๐๐๐  
๐ ๒ กม



ในเมือง ชุมชนอุตสาหกรรม ชุมชนพักอาศัยที่เกิดขึ้น แต่ให้บริการในระดับจังหวัดและอำเภอ ข้างเคียงด้วย

บริเวณเขตพักอาศัยหนาแน่น จะอยู่โดยรอบบริเวณศูนย์กลางการค้า จะเกิดขึ้นตามแนวถนนเทพารักษ์ ถนนศรีนครินทร์ ถนนพหลโยธิน และถนนสุขุมวิท

บริเวณเขตพักอาศัยเบาบาง จะอยู่ถัดที่พักอาศัยหนาแน่นออกมา ในบริเวณตำบลแพรงษา ตำบลท้ายบ้าน และตำบลบางปูใหม่

บริเวณเขตอุตสาหกรรม จะกระจายตัวอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางของเมือง มีนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นเขตที่มีพื้นที่มากที่สุด เขตอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิม อุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นจะกระจายตัวอยู่ในเขตอุตสาหกรรมที่กำหนดไว้

บริเวณเขตเกษตรกรรม ที่โล่งว่าง จะเป็นบริเวณนอกสุดของเมืองในตำบลบางปูใหม่และตำบลบางปู

บริเวณเขตอนุรักษ์ป่าชายเลน จะอยู่ริมทะเลกับถนนสุขุมวิท และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งบริเวณเหล่านี้จะเป็นเขตที่มีการควบคุมรักษา ดูแล ปลูกป่าชายเลนให้มีสภาพที่ดีขึ้น

5.11.2 ผังการใช้ที่ดินในอนาคต พ.ศ. 2544 รูปแบบที่ 2 เป็นการกำหนดเขตการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการในบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จะมีศูนย์กลางของเมืองเป็นศูนย์กลางเดี่ยว คือ บริเวณย่านการค้าสำโรงเหนือ ย่านการค้าปากน้ำ และย่านที่จะเกิดขึ้นใหม่บริเวณจุดตัดของถนนวงแหวนรอบนอกกับถนนสุขุมวิทรวมเป็นศูนย์กลางเดี่ยว จะมีบทบาทและหน้าที่ให้บริการกับชุมชนในเมืองและชุมชนข้างเคียงรวมทั้งในระดับอำเภอด้วย

บริเวณย่านพักอาศัยหนาแน่นจะอยู่ถัดออกมาอยู่ในบริเวณตำบลบางเมืองและตำบลท้ายบ้าน

บริเวณย่านพักอาศัยปานกลาง จะอยู่บริเวณถัดจากย่านการค้าสำโรงเหนือจนถึงถนนศรีนครินทร์

บริเวณย่านพักอาศัยเบาบาง จะอยู่ถัดจากบริเวณย่านพักอาศัยหนาแน่นและปานกลางออกมา ได้แก่บริเวณตำบลบางด้วน บางโพร้ง แพรงษา ท้ายบ้าน และตำบลบางปูใหม่

บริเวณย่านอุตสาหกรรม จะกระจายตัวอยู่บริเวณโดยรอบศูนย์กลางการค้า เช่นเดียวกับแบบที่ 1 จะมีเพิ่มบริเวณริมถนนเทพารักษ์ บริเวณตั้งแต่ศูนย์กลางการค้าสำโรงเหนือจนถึงสุดเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ

บริเวณเขตชนบทและเกษตรกรรม จะอยู่ถัดออกมาที่สุด ซึ่งอยู่ในเขตรัฐ  
สี่เหลี่ยมผืนผ้าของเมืองในบริเวณตำบลบางปูใหม่และตำบลบางปู

## 5.12 การพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดิน

ในการพิจารณาเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมได้มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

5.12.1 การบรรลุวัตถุประสงค์ (Objective Achievement) เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญที่ใช้ในการพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดิน ปรากฏว่ารูปแบบที่ 1 จะให้ผลในการทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้ดีกว่ารูปแบบที่ 2 เพราะว่าเป็นวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เรื่องเกี่ยวกับการรักษาคุณภาพชีวิตของประชาชนในเมืองอุตสาหกรรม ในระยะสั้นจะให้ผลที่ไม่แตกต่างกัน แต่ในระยะยาวรูปแบบการใช้ที่ดินรูปแบบที่ 1 จะให้ผลได้ดีกว่าเนื่องจากการเป็นศูนย์กลางการค้าขนาดใหญ่จะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับเมืองและชุมชนมาก และเป็นปัญหาเช่นเดียวกับกรุงเทพมหานคร ฉะนั้นการควบคุมศูนย์กลางการค้าให้มีขนาดพอเหมาะและมีหลายศูนย์กลาง จะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับเมืองและชุมชนน้อยกว่าแบบศูนย์กลางเดียว

การรักษาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมของเมืองให้มีสภาพที่ดีนั้น การใช้ที่ดินรูปแบบที่ 1 จะให้ผลที่ดีกว่าเนื่องจากการกำหนดให้มีเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลน ซึ่งจะทำให้ระบบนิเวศวิทยาในบริเวณพื้นที่ชนบทและเมืองดีขึ้น

การควบคุมน้ำท่วม ชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรม การควบคุมน้ำท่วมรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 2 จะให้ผลเหมือนกัน เนื่องจากต้องขึ้นกับปัจจัยหลายอย่างและผังระบบการคมนาคมขนส่ง การระบายน้ำด้วย แต่การควบคุมชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรมนั้น รูปแบบที่ 1 จะทำได้ดีกว่ารูปแบบที่ 2 เพราะการเป็นศูนย์กลางเดี่ยวขนาดใหญ่ จะทำให้ชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรมมีจำนวนมากและขนาดใหญ่ กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ย่านการค้าและพักอาศัยหนาแน่น ซึ่งจะทำให้ควบคุมได้ยากและมีปัญหามากกว่ารูปแบบที่ 2

การพัฒนากระบวนกรคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีความคล่องตัวและมีพอใช้ในอนาคต ในรูปแบบที่ 2 จะเกิดระบบถนนเป็นแบบรัศมี เนื่องจากการเป็นศูนย์กลางเดี่ยวจะทำให้เกิดการเดินทางเป็นแบบเข้าสู่ศูนย์กลาง ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาด้านการคมนาคมขนส่งมากกว่ารูปแบบที่ 1 แต่อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์นี้ต้องขึ้นกับผังการคมนาคมขนส่งและการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การจัดหาแหล่งน้ำเอาไว้ใช้ในอนาคตด้วย

จะเห็นว่า การใช้ที่ดินในอนาคตรูปแบบที่ 1 จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้ดีกว่ารูปแบบที่ 2 และนำไปพิจารณาในด้านอื่น ๆ ต่อไป

5.12.2 การพิจารณาในด้านการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น จะพิจารณาจากความสามารถในการแก้ปัญหา โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์จากผู้ที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ทางด้านการวางผังเมือง จำนวน 5 ท่าน ให้ค่าคะแนนแล้วนำมาหาค่าเฉลี่ย โดยแบ่งระดับความสามารถในการแก้ปัญหาออกเป็น 5 ระดับ รูปแบบการใช้ที่ดินที่มีความสามารถในการแก้ปัญหาสูงมาก มีค่าคะแนน = 5 และรองลงมาจะมีค่าน้อยลงจนถึงค่าคะแนน = 1 ซึ่งสามารถสรุปได้จากตารางดังนี้

ตารางที่ 5.11 แสดงค่าคะแนนความสามารถในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น

ปัญหา	ความสามารถในการแก้ปัญหา	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2
1. ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ	5	3
2. ปัญหาสิ่งแวดล้อมและมลภาวะ	4.2	3.6
3. ปัญหาชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรม	3.8	3.4
4. ปัญหาน้ำท่วม การระบายน้ำไม่ดี	3	3
5. ปัญหาการจราจรและเส้นทางคมนาคม	3.2	2.8
6. ปัญหาน้ำเสียในเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม	3.8	3.4
7. ปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาและน้ำสะอาดเพื่ออุปโภคและบริโภค	2	2
8. ปัญหาแผ่นดินทรุด	2.4	2.2
9. ปัญหาการกำจัดขยะมูลฝอย	3.2	3
10. ปัญหาการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมและป่าชายเลน	4.2	2.6
รวม	34.8	29

จากตาราง 5.11 จะเห็นว่าความสามารถในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น รูปแบบที่ 1 มีความสามารถดีกว่ารูปแบบที่ 2 และค่าคะแนนที่ได้อยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งจากการสอบถามผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ความเห็นว่า ในการแก้ปัญหาจากพิจารณาแบบการใช้ที่ดินแล้ว ต้องมีปัจจัยอื่น ๆ เข้ามาเสริม รวมทั้งมีมาตรการและโครงการเข้าช่วยในการแก้ปัญหาต่าง ๆ ด้วย

5.12.3 ตามแนวนโยบายของรัฐและมติคณะรัฐมนตรี ดังที่กล่าวมาแล้วในเรื่องนโยบายของรัฐและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องกับอำเภอเมืองสมุทรปราการจะเห็นว่านโยบายส่วนใหญ่จะสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินทั้งสองแบบ แต่จะมีเรื่องเกี่ยวกับป่าชายเลนในรูปแบบที่ 1 จะมองเห็นชัดเจนกว่ารูปแบบที่ 2 เพราะกำหนดเขตอนุรักษ์เกี่ยวกับป่าชายเลนขึ้นด้วย

5.12.4 ความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ การใช้ที่ดินทั้งสองรูปแบบมีความเป็นไปได้ในการปฏิบัติสูง เนื่องจากการวางแผนการใช้ที่ดินเกิดจากความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นด้วย และถ้ามีกฎหมายและมาตรการควบคุมก็จะทำให้ความเป็นไปได้ในการปฏิบัติเพิ่มมากขึ้นด้วย

จากการพิจารณาจะเห็นว่า รูปแบบการใช้ที่ดินทั้งสองรูปแบบมีความเหมาะสมกับพื้นที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ แต่ในรูปแบบการใช้ที่ดินที่ 1 จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้และมีความสามารถในการแก้ปัญหา มีความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐและมติของคณะรัฐมนตรีได้ดีกว่ารูปแบบที่ 2 พร้อมทั้งตอบสนองความต้องการของประชาชนในส่วนรวมได้

### 5.13 ผังการใช้ที่ดินในอนาคต พ.ศ. 2544

จากการพิจารณาแบบการใช้ที่ดินในอนาคตดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่ารูปแบบการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2544 นั้น เป็นรูปแบบที่มีหลายศูนย์กลาง โดยแต่ละศูนย์กลางจะทำหน้าที่ในการให้บริการแก่ชุมชนและพื้นที่โดยรอบ สามารถเชื่อมโยงกับศูนย์กลางหลักของพื้นที่ข้างเคียงและกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก

บริเวณที่เป็นศูนย์กลางของชุมชน จะเป็นย่านการค้าพาณิชยกรรมและการบริการที่สำคัญของเมือง เป็นบริเวณที่เป็นศูนย์กลางเดิมอยู่แล้ว และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ย่านการค้าปากน้ำจะขยายตัวขึ้นโดยรอบบริเวณเดิมและขยายเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ ย่านการค้าสำโรงเหนือมีการขยายตัวออกตามแนวเหนือและใต้ ซึ่งติดกรุงเทพมหานครและขยายเข้าไปในถนนเทพารักษ์ ถนนวัดค่าน้ำสำโรงและครอบคลุมศูนย์การค้าปุ้เจ้าสมิงพรายและจะมีศูนย์กลางขนาดรองลงมาในบริเวณถนนศรีนครินทร์ ช่วงแยกถนนเทพารักษ์ไปจนถึงถนนบางนา-ตราด และจุดตัดถนนวงแหวนรอบนอกกับถนนสุขุมวิท ซึ่งจะให้บริการแก่ชุมชนรอบข้างซึ่งเป็นบ้านจัดสรรที่อยู่ในเขต

อำเภอบางพลี อำเภอเมือง และอำเภอพระประแดง ซึ่งเป็นเขตติดต่อกัน

บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมาก จะอยู่บริเวณเดียวกับบริเวณย่านพาณิชย์กรรมและพื้นที่รอบข้างซึ่งจะอยู่ในเขตเทศบาลเมืองสมุทรปราการหรือตำบลปากน้ำ และเขตสุขภาพบาลสำโรง-เหนือ

บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง จะกระจายตัวเป็นพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางของเมือง ซึ่งจะเป็นที่พักของประชาชนและแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมด้วย ทางด้านเหนือจะอยู่ต่อจากเขตกรุงเทพมหานครลงมา และอยู่ระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนศรีนครินทร์ จนถึงศูนย์กลางการค้าปากน้ำ

บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย จะกระจายตัวอยู่โดยรอบ จะอยู่ในเขตตำบลแพรกษา ตำบลบางปูใหม่ ตำบลท้ายบ้านและตำบลบางด้วน

ในบริเวณพื้นที่พักอาศัยจะต้องมีการควบคุม ดูแลเรื่องเกี่ยวกับบ้านจัดสรร ที่พักอาศัยของคนงาน และแรงงานของโรงงานอุตสาหกรรม ลักษณะอาคาร ให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อกำหนดที่ได้กำหนดไว้

บริเวณเขตอุตสาหกรรม จะตั้งอยู่ตามถนนสายหลักของอำเภอเมือง ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตพื้นที่เดิม ได้แก่บริเวณถนนสุขุมวิท ถัดจากศูนย์การค้าสำโรงเหนือระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนริมถนนรถไฟสายเก่า จะเป็นโรงงานเกี่ยวกับอุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมเครื่องโลหะ ถนนสุขุมวิทช่วงกิโลเมตรที่ 30 จะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมทอผ้า อุตสาหกรรมเคมีและเคมีภัณฑ์ อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมเกี่ยวกับฟอกหนังสัตว์ ถนนสุขุมวิทช่วงกิโลเมตรที่ 34 เป็นอุตสาหกรรมประเภทโลหะ เคมีภัณฑ์ พลาสติก ฟอกหนัง และอื่น ๆ ถนนสุขุมวิทช่วงกิโลเมตรที่ 40 จะเป็นอุตสาหกรรมประเภททอผ้า เคมีและเคมีภัณฑ์ และอุตสาหกรรมพลาสติก ถนนท้ายบ้านเป็นอุตสาหกรรมต่อเรือ อุปกรณ์วัสดุก่อสร้างและเครื่องยนต์ เครื่องจักรกล ถนนเทพารักษ์ บริเวณจุดตัดกับถนนศรีนครินทร์เป็นโรงงานประเภทอุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องโลหะและเครื่องจักรกล และมีเขตนิคมอุตสาหกรรมอยู่ในตำบลบางปูใหม่ ซึ่งอยู่ในความควบคุมดูแลของนิคมอุตสาหกรรมจะเห็นว่ามีเขตโรงงานอุตสาหกรรมกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนโดยรอบศูนย์กลางของเมือง จึงต้องมีการควบคุมออกกฎหมายต่าง ๆ และมีการกำจัดของเสียให้ถูกต้องเพื่อจะได้ไม่เป็นปัญหาของเมืองต่อไป และมีการควบคุมให้โรงงานอุตสาหกรรมอยู่ในเขตที่กำหนดไว้



บริเวณเขตอนุรักษ์ป่าชายเลน จะอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิทกับทะเลอยู่ในตำบลบางปู ตำบลบางปูใหม่ ตำบลท้ายบ้าน ตำบลบางโปร้งและตำบลบางด้วน ซึ่งจะเป็นการควบคุมดูแล ปรับปรุงและส่งเสริมให้มีการปลูกป่าชายเลน เพื่อรักษาระบบนิเวศวิทยา และสภาพแวดล้อมให้เป็นทั้งป่าเศรษฐกิจและป่าอนุรักษ์ด้วย

บริเวณเขตชนบทและเกษตรกรรม ได้กำหนดให้อยู่นอกสุดของพื้นที่ทางด้านตะวันออกของเมือง ตอนเหนือของถนนสุขุมวิท ในบริเวณตำบลบางปูใหม่ ตำบลแพรกษา และตำบลบางปู เพื่อให้เป็นประโยชน์ทางด้านเกษตรกรรม

บริเวณสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการอยู่ในบริเวณที่ตั้งเดิม และกำหนดให้เป็นศูนย์ราชการ ได้แก่บริเวณศาลากลางจังหวัดเดิม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เหมาะสม เนื่องจาก การคมนาคมสะดวกและเข้าถึงได้ง่าย

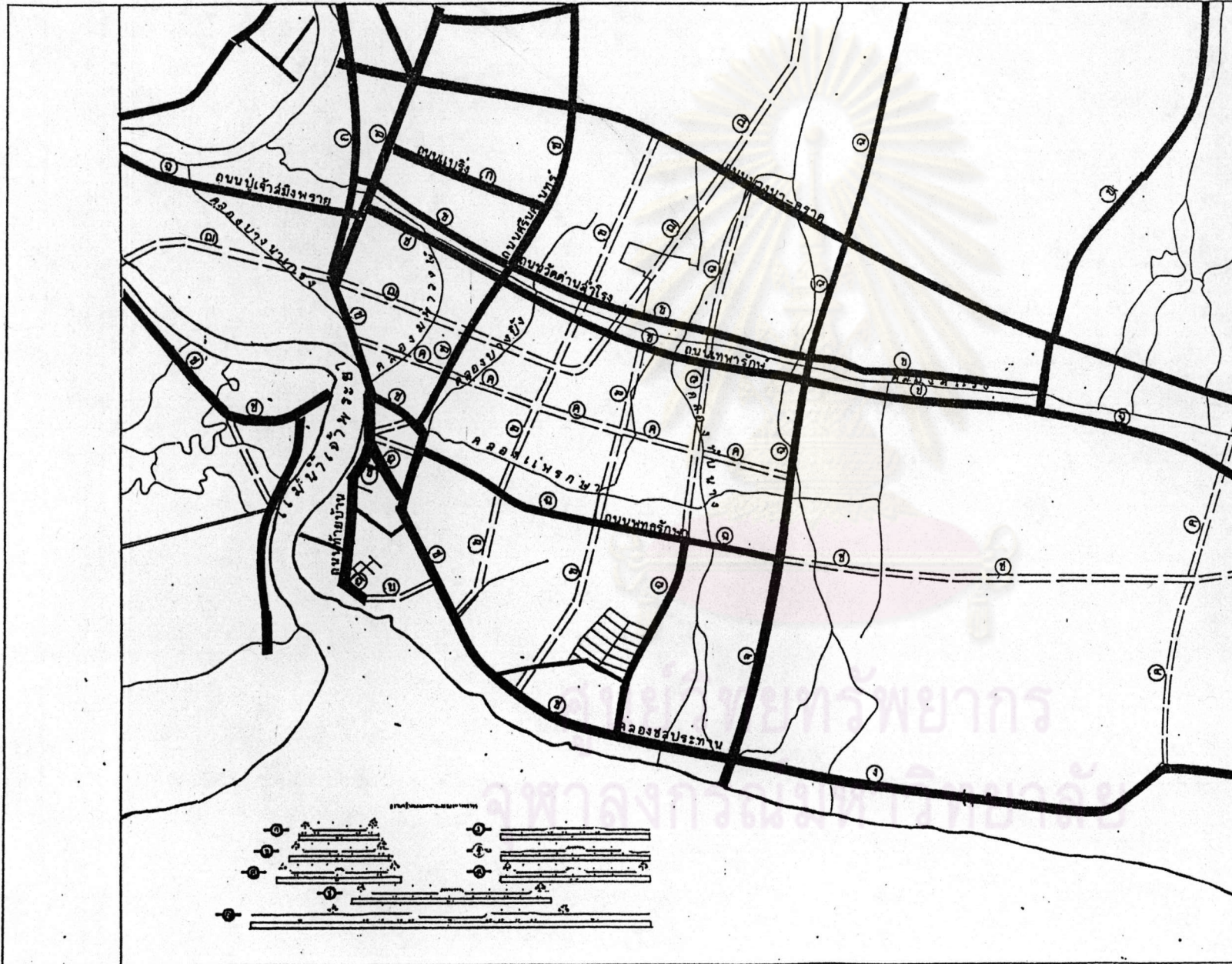
ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ เช่น สถาบันการศึกษา ศาสนาได้กำหนดไว้ ตามสภาพความเป็นจริงและตามความเหมาะสม

#### 5.14 ระบบการคมนาคมขนส่งและการระบายน้ำ

การคมนาคมขนส่งของอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นการวางโครงข่ายถนนเพื่อ เชื่อมโยงย่านต่าง ๆ เข้าด้วยกันและเชื่อมโยงสู่กรุงเทพมหานครและภูมิภาคอื่น ๆ บริเวณอำเภอ เมืองสมุทรปราการเป็นพื้นที่อยู่ระหว่างกรุงเทพมหานครกับชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมใหม่ที่เกิดขึ้น ฉะนั้นการกำหนดระบบการคมนาคมขนส่ง จึงต้องพิจารณาในระดับภาค กรุงเทพมหานครและปริมณฑลกับภาคตะวันออก เช่น ถนนวงแหวนรอบนอก ระบบทางด่วนและทาง หลวงแผ่นดินสายสำคัญหลักแล้วจึงเสนอแนวโครงข่ายเสริมเพื่อรองรับกิจกรรมการใช้ที่ดินที่จำเป็น และแก้ไขบรรเทาปัญหาการจราจรในปัจจุบัน

##### 5.14.1 ถนนสายประธาน (Major Arterials)

1) ถนนวงแหวนรอบนอก เป็นเส้นทางติดต่อระหว่างกรุงเทพและปริมณฑล เข้าด้วยกัน ทำหน้าที่เป็นถนนเลี้ยวเมือง (By Pass) ของทั้งกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ เป็นเส้นทางที่เชื่อมโยงพื้นที่ 2 ฝั่งของจังหวัดสมุทรปราการเข้าด้วยกัน มีเขตทางประมาณ 80 เมตร



เรื่องแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขต  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ .

แผนที่ 5.21.....

แสดง มีโครงการคมนาคมและขนส่ง

==== ถนนโครงการ

สัญลักษณ์  
 --- เขตอำเภอ  
 ——— ถนน  
 <--- แม่น้ำ



มาตราส่วน  
 ๑:๑๕๐,๐๐๐  
 ๐ ๒กม

2) ถนนสุขุมวิท หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 เป็นเส้นทางคมนาคมหลักของจังหวัดสมุทรปราการเป็นเส้นทางที่เชื่อมกรุงเทพมหานครกับจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงบ ชายฝั่งทะเล เป็นเส้นทางคมนาคมหลักที่สำคัญทำหน้าที่ขนส่งวัตถุดิบ ผลผลิตจากอุตสาหกรรมใน จังหวัดสุท้ทำเรือคลองเตย สนามบินดอนเมือง และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง เพื่อส่งออก และยังทำหน้าที่เชื่อมโยงกับถนนสายหลักและสายรองในจังหวัด นอกจากนี้ยังทำหน้าที่เป็นเขื่อนกั้นน้ำเค็ม ทางชายฝั่งด้านตะวันออกด้วย มีเขตทางการจราจรประมาณ 40 เมตร

3) ถนนบางนา-ตราด หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 เป็นเส้นทางเชื่อมโยงกรุงเทพมหานครกับจังหวัดภาคตะวันออกเฉียง ทำหน้าที่เช่นเดียวกับถนนสุขุมวิท มีปริมาณการจราจรสูงมากและยังทำหน้าที่ร่วมกับถนนวงแหวนรอบนอก และเชื่อมโยงกับถนนสายหลักและสายรองของอำเภอเมืองสมุทรปราการ มีเขตทางการจราจรประมาณ 80 เมตร

#### 5.14.2 ถนนสายหลัก (Minor Arterials)

1) ถนนเทพารักษ์ เป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างอำเภอเมืองสมุทรปราการกับอำเภอบางพลีและอำเภอบางบ่อ เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่สำคัญของอำเภอเมืองสมุทรปราการและเป็นเส้นทางขนส่งวัตถุดิบและผลผลิตของโรงงานอุตสาหกรรม มีหน้าที่รับปริมาณจราจรจากถนนสายรองและย่านชุมชนต่าง ๆ กระจายสู่ถนนสุขุมวิท ถนนบางนา-ตราด และถนนศรีนครินทร์ มีเขตทางการจราจรประมาณ 40 เมตร

2) ถนนศรีนครินทร์ เป็นเส้นทางที่เชื่อมระหว่างกรุงเทพมหานครกับสมุทรปราการที่เปรียบเสมือนถนนวงแหวนของอำเภอเมืองสมุทรปราการ มีการเชื่อมโยงกับถนนสุขุมวิท ถนนเทพารักษ์ และถนนบางนา-ตราด บริเวณถนนนี้เป็นที่ตั้งของบ้านจัดสรรและบ้านพักอาศัยจำนวนมาก มีปริมาณการจราจรสูงมาก เป็นถนนที่ใช้ในการเดินทางของประชาชนไปทำงานเป็นส่วนใหญ่ มีเขตทางการจราจรประมาณ 40 เมตร

3) ถนนปู่เจ้าสมิงพราย เป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างอำเภอเมืองสมุทรปราการกับอำเภอพระประแดง และเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการเป็นเส้นทางขนส่งวัตถุดิบและผลผลิตของโรงงานเช่นเดียวกับถนนเทพารักษ์ มีเขตทางการจราจรประมาณ 40 เมตร

4) ถนนพุทธรักษา เป็นเส้นทางที่มีหน้าที่บริการ (Access) เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนสายบางบำหรุ-บางพลี เป็นเส้นทางขนส่งผลผลิตเกษตรกรรมและขนส่งวัตถุดิบผลผลิตของโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนี้ มีเขตทางจราจร 30 เมตร

5) ถนนบางตำรุ-บางพลี หรือทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3256 เป็นถนนเชื่อมชุมชนสุขาภิบาลบางปูกับชุมชนสุขาภิบาลบางพลีโดยตรง มีหน้าที่เพื่อรองรับโครงการสนามบินพาณิชย์สากล(หนองงูเห่า) และขนส่งวัตถุดิบ-ผลผลิตจากโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อรองรับตลอดจนการขยายผลของโครงการกั้นน้ำด้านตะวันออกตามพระราชดำริ ให้ความช่องทางจราจร 40 เมตร

6) ถนนสุขุมวิท-บางนาตราด เป็นเส้นทางคมนาคมที่เสนอแนะเพื่อเชื่อมแนวถนนสุขุมวิทบริเวณ กม.ที่ 38 ผ่านนิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนพทุธิรักษา ถนนเทพารักษ์ และบรรจบกับถนนบางนาตราด บริเวณ กม.9 ใช้เป็นเส้นทางขนส่งวัตถุดิบและผลผลิตของโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังช่วยลดภาระและบทบาทของถนนสุขุมวิท มีเขตทางจราจร 40 เมตร

7) ถนนสุขุมวิท-บางนาตราด เป็นเส้นทางคมนาคมที่เสนอแนะเพื่อเชื่อมแนวถนนสุขุมวิทบริเวณ กม.ที่ 32กับถนนบางนาตราด บริเวณ กม.6เป็นแนวขนานกับถนนศรีนครินทร์ เพื่อช่วยลดภาระถนนสุขุมวิท และถนนศรีนครินทร์ มีเขตทางจราจร 40 เมตร

8) ถนนสุขุมวิท-ถนนเทพารักษ์ เป็นเส้นทางคมนาคมที่เสนอแนะเพื่อเชื่อมแนวถนนสุขุมวิทบริเวณกม.ที่ 34 กับถนนเทพารักษ์เป็นการเชื่อมโยงชุมชนอุตสาหกรรมบนถนนสุขุมวิท ชุมชนอุตสาหกรรมบนถนนพทุธิรักษาและชุมชนอุตสาหกรรมบนถนนเทพารักษ์เข้าด้วยกัน มีเขตทางจราจร 30 เมตร

9) ถนนสุขุมวิท-ถนนบางบำหรุบางพลี เป็นเส้นทางคมนาคมที่เสนอแนะเพื่อรองรับชุมชนต่างๆ ที่เกิดขึ้นและเชื่อมโยงระหว่างถนนศรีนครินทร์และถนนต่าง ๆ ที่เสนอแนะ มีเขตทางจราจร 30 เมตร

#### 5.14.3 ถนนสาทรรอง (Collector Road)

ถนนสาทรรอง เป็นถนนที่ทำหน้าที่รับปริมาณการจราจรจากการเข้าออกของพื้นที่ต่าง ๆ เข้าสู่ถนนหลักและเชื่อมโยงระหว่างชุมชนต่าง ๆ ภายในอำเภอเมืองสมุทรปราการและพื้นที่ภายนอก เป็นถนนที่มีความเร็วและมีปริมาณการจราจรค่อนข้างต่ำ มีเขตทางจราจรของถนนสาทรรองขนาด 25 เมตร และ 20 เมตร

ระบบการระบายน้ำ จากการศึกษาพบว่าระบบการระบายน้ำของอำเภอเมืองสมุทรปราการจะมีเฉพาะในเขตชุมชนเมืองเท่านั้น และทั้งหมดก็เป็นระบบระบายน้ำรวม โดยท่อระบายน้ำส่วนใหญ่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.60 เมตร และ 0.80 เมตร ส่วนพื้นที่นอกชุมชนมีการระบายน้ำโดยลำรางธรรมชาติและลำคลองต่าง ๆ ในการวางแผนทางพัฒนาได้เสนอ

นะให้มีการวางระบบการระบายน้ำ โดยอาศัยแนวถนนเป็นสายหลัก และในย่านพาณิชย์กรรม และพักอาศัยหนาแน่น ให้มีระบบโครงข่ายระบายน้ำและมีระบบการบำบัดน้ำทั้งก่อนปล่อยลงสู่ลำราง สาธารณะ เช่น บ่อตะกอนและบ่อดักไขมัน ควรกำหนดเป็นกฎหมายเป็นเครื่องมือเช่นพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร

สำหรับการระบายน้ำจากโรงงานอุตสาหกรรม จะต้องมีการบำบัดน้ำเสีย ของโรงงานก่อนแล้วระบายสู่บ่อกำจัดน้ำเสีรวม ในนิคมอุตสาหกรรมบางปูมีบ่อกำจัดน้ำเสีย 3 บ่อปริมาณความจุ 8,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ที่ BOD 1000 PPM ไว้บริการพื้นที่อุตสาหกรรม 10,000 ไร่ ส่วนในเขตอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่กำหนดไว้จะต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียของโรงงาน และระบายสู่บ่อกำจัดรวมแล้วปล่อยลงสู่น้ำล้าคลองเช่นเดียวกัน

อนึ่งระบบโครงข่ายคมนาคมที่เสนอตามผังการใช้ที่ดิน ได้กำหนดให้เป็นแนว ป้องกันน้ำท่วมของอำเภอเมืองสมุทรปราการและจังหวัดด้วย มีการแบ่งออกเป็นแต่ละเขตตาม แนวถนนและจะเห็นว่ารูปแบบโครงข่ายคมนาคมของอำเภอเมืองสมุทรปราการ จะเป็นแบบวิธีมี ผสมกับระบบตารางกริด ตามหน้าที่และบทบาทของถนนในแต่ละเส้นทาง

#### 5.15 ข้อกำหนดการใช้ที่ดินอำเภอเมืองสมุทรปราการ

5.15.1 ผังการใช้ที่ดิน มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและ พัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งเสริมให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางทางการค้าการบริการและการ-  
ปกครองของจังหวัด
- 2) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ ให้  
เหมาะสมและได้มาตรฐาน
- 3) ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมให้  
สัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชน
- 4) ส่งเสริมให้มีการสร้างโครงข่ายคมนาคมให้สัมพันธ์และสอ คล้องกับ  
การใช้ที่ดินในอนาคต
- 5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- 6) ควบคุมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม

7) เป็นแนวทางสำหรับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ โครงการพัฒนาต่าง ๆ และมาตรการ ส่งเสริมการพัฒนาเมือง

5.15.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในอำเภอเมืองสมุทรปราการให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งที่แสดงพร้อมข้อกำหนดนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภท ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- 2) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- 3) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 4) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 5) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- 6) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- 7) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 8) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถานการศึกษา
- 9) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถานศาสนา
- 10) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 11) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้ เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและป่าชายเลน

5.15.3 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้นำใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- 2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โรงงานที่ประกอบกิจการในที่ดินแปลงเดียวกัน หรือติดต่อกันหรือติดต่อกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม และเจ้าของโรงงานเดิมนั้น ต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ โดยไม่ก่อเหตุรำคาญที่ด้วยกฎหมายการสาธารณสุข หรือไม่ เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

- 3) คลังสินค้า
- 4) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- 5) คลังวัตถุระเบิดหรือสารมีพิษ
- 6) สถานีบรรจุก๊าซและสถานีเก็บก๊าซ แต่ไม่รวมสถานีบริการหรือสถานี

จำหน่าย

- 7) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า หรือเพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญที่ด้วยกฎหมายการสาธารณสุข

5.15.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้นำใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ และหรือกิจการอื่นเพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

- 2) คลังสินค้า
- 3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- 4) คลังวัตถุระเบิดหรือสารมีพิษ

5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า หรือเพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญว่าด้วยกฎหมายการสาธารณสุข

6) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

7) ส้วมหรือฌาปนสถาน ยกเว้นการปรับปรุงฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

8) กำจัดมูลฝอย

9) ส่วนสนัก

10) อชายเศษวัสดุ

5.15.5 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย

พาณิชย์กรรมการ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามกำหนด ดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญว่าด้วยกฎหมายการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

2) คลังสินค้าประกอบการเกี่ยวกับสารเคมีหรือขนส่งหรือการผลิต

3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

4) คลังวัตถุระเบิดหรือสารมีพิษ

5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า หรือเพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญว่าด้วยกฎหมายการสาธารณสุข

6) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

7) ส้วมหรือฌาปนสถาน ยกเว้นการปรับปรุงฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

8) กำจัดมูลฝอย

9) ส่วนสนัก

10) ซ้อชายเศษวัสดุ

ในการพัฒนาควบคุมให้พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย หนาแน่นปานกลางและหนาแน่นมากมีความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ ให้หน่วยงานในท้องถิ่น ควบคุมดูแลและหาทางร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติ เพื่อจัดที่อยู่อาศัยให้กับแรงงานในโครงการอุตสาหกรรมที่อยู่กับเขตที่พักอาศัย เช่น จัดให้มีที่พักอาศัยเพื่อให้ประชาชนได้เช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ และมีกฎหมายควบคุมการใช้



อาคารเข้ามาเกี่ยวข้องกับ

การสร้างบ้านจัดสรร หรือจัดสรรที่ดินเพื่อให้ประชาชนได้อยู่อาศัย ต้องให้มีแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้กฎหมาย ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน

จัดให้มีระบบการบริการขั้นพื้นฐาน การสร้างถนน ประปา ไฟฟ้า และอื่น ๆ เข้าไปในพื้นที่ ในแนวทางที่กำหนดไว้ เพื่อมิให้สร้างปัญหาให้กับเมืองในอนาคต กำหนดให้มีความสูง ค่าความกว้างของอาคาร การระบายน้ำของชุมชน จัดให้มีระบบการบำบัดน้ำเสียภายในเมือง

การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย จะมีความสำคัญมาก ในการพัฒนา เนื่องจากความต้องการของที่พักอาศัยในอำเภอเมืองมีความต้องการสูงมาก จึงต้องมีการควบคุมการปลูกสร้างอาคารและกำหนดเขตย่อยขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะที่จำเป็น และให้มีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคม ความสะดวกในการเข้าถึง เพื่อที่จะป้องกัน และแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น

5.15.6 ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามกำหนด ดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

3) คลังวัตถุระเบิดหรือสารมีพิษ

4) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า หรือ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญที่ด้วยกฎหมายการสาธารณสุข

5) สู่สานหรือฉาปนสถาน ยกเว้นการปรับปรุงฉาปนสถานที่มีอยู่เดิม

6) กำจัดมูลฝอย

7) สถานีบรรจุก๊าซและสถานีเก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซ  
ปิโตรเลียมเหลว ยกเว้นร้านจำหน่ายก๊าซ



ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม เนื่องจากบริเวณนี้ เป็นย่านการค้า และการบริการของเมือง การเปลี่ยนแปลงของอาคารจะเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงต้องมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเข้ามาใช้ในพื้นที่ เจ้าหน้าที่ของรัฐจะต้องเข้มงวด ให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายที่วางไว้และให้มีการส่งเสริมการลงทุนของเอกชน การอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการติดต่อกับหน่วยงานของรัฐในการลงทุน มีการกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน อัตราส่วนที่ว่างเว้นและระยะห่างระหว่างอาคาร เช่น ย่านการค้าสำโรงเหนือ

ทางด้านบริการพื้นฐานจัดให้มีการสาธารณูปโภค สาธารณูปการเข้าไปในพื้นที่อย่างเพียงพอ พร้อมทั้งจัดให้มีระบบการระบายของเสีย เพื่อที่จะได้ไม่ก่อให้เกิดปัญหามลภาวะภายในเมือง

5.15.7 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม และคลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามกำหนดดังต่อไปนี้

- 1) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- 2) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า หรืออื่น ๆ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญว่าด้วยกฎหมายการสาธารณสุข
- 3) สุสานหรือฌาปนสถาน ยกเว้นการปรับปรุงฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 4) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

การพัฒนาบริเวณที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรม จำเป็นต้องพัฒนาเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ และจัดให้มีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเข้าไปในพื้นที่ เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท โรงพยาบาล การระบายน้ำ การบำบัดของเสีย การเก็บและกำจัดขยะ การบรรเทาสาธารณภัย การปรับปรุงและเพิ่มเส้นทางคมนาคมเพื่อให้พื้นที่ทุกส่วนได้รับการพัฒนาและมีการเข้าถึงได้เท่ากัน

การพัฒนาอุตสาหกรรมในอนาคต จะเป็นในรูปของ โครงการอุตสาหกรรมขนาดเล็ก (Mini Factory) หรือการจัดสร้างคอนโดมิเนียมสำหรับอุตสาหกรรม เนื่องจากที่ดินราคาสูงขึ้น และเป็นการประหยัดที่จะลงทุนทางด้านบริการขั้นพื้นฐานรวมทั้งการอำนวยความสะดวกในการให้บริการของรัฐ และการควบคุมจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

เขตการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมต้องใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารเข้ามาควบคุม การก่อสร้างอาคาร ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การกำหนดความสูงของอาคาร ทางระบายน้ำ และการบำบัดของเสียและต้องพิจารณากฎหมายอื่น ๆ เพราะจะต่อกับลักษณะทางกายภาพของเมือง เช่น กลุ่มโรงงานฟอกหนัง กลุ่มโรงงานเคมีและผลิตภัณฑ์เคมี นิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

มาตรการทางภาษีควบคุมและชักจูงให้โรงงานเข้าไปก่อสร้างหรือขยายไปในพื้นที่ที่ต้องการ เช่น การลดภาษีนำเข้าของวัตถุดิบให้กับโรงงานที่ก่อสร้างในเขตที่ส่งเสริม

5.15.8 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามกำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบอุตสาหกรรม
- 2) การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว
- 3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- 4) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- 5) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมการเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการ โดยไม่ก่อเหตุรำคาญด้วยกฎหมายการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

5.15.9 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

5.15.10 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

5.15.11 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

5.15.12 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณูปโภคอื่นเท่านั้น

5.15.13 ที่ดินประเภทอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ป่าชายเลน ให้ใช้ประโยชน์เพื่อรักษา ดูแล ปรับปรุงสภาพแวดล้อมและป่าชายเลนเท่านั้น โดยมีการกำหนดเขตป่าไม้ให้ชัดเจน แบ่งออกเป็นโซนย่อยได้แก่ โซนป่าเศรษฐกิจและโซนป่าอนุรักษ์ ใช้มาตรการทางด้านกฎหมายและมาตรการทางด้านภาษีออกมาบังคับใช้ โซนป่าเศรษฐกิจให้เอกชนมาลงทุนเกี่ยวกับการปลูกป่าชายเลนโดยให้ผลประโยชน์ตอบแทนในเชิงพาณิชย์กรรม สำหรับโซนป่าอนุรักษ์ให้หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเข้าไปควบคุมดูแล ปรับปรุงและปลูกป่าชายเลนให้คงไว้ในสภาพที่ดี

#### 5.16 มาตรการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและพักอาศัย

เพื่อให้แนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและพักอาศัย ในอำเภอเมืองสมุทรปราการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องมีมาตรการช่วยในการดำเนินการ เป็นมาตรการที่จะแก้ปัญหาทั้งระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

5.16.1 มาตรการทางด้านผังเมือง บริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการอยู่ในเขตผังเมืองรวมของจังหวัดสมุทรปราการ มีการออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแผน ซึ่งอาจทำได้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ดำเนินการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดผ่านการใช้ที่ดินและข้อกำหนดการใช้ที่ดินของแต่ละย่านให้เหมาะสม

ในการประกาศใช้ผังเมืองรวมนั้นจะประกาศเป็นกฎกระทรวงและผังเมืองเฉพาะ จะออกเป็นพระราชบัญญัติ การใช้มาตรการทางด้านผังเมืองนั้นจะทำให้การวางแผนแนวทางการพัฒนาจะบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ สำหรับผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการนั้น กำลังอยู่ในขั้นตอนเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเพื่อประกาศใช้ต่อไป

5.16.2 มาตรการทางด้านกฎหมายนอกจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แล้ว ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวกับการพัฒนาเมือง ซึ่งออกเป็นพระราชบัญญัติ ข้อบัญญัติ ข้อกำหนด และกฎกระทรวง ในการเสนอแนวทางในการพัฒนาที่ดินของอำเภอเมืองสมุทรปราการนั้น กฎหมายที่สามารถนำมาใช้ได้แก่

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การถอยร่น ระยะห่างจากถนน และการกำหนดความสูงของอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารบางชนิด ต้องใช้กฎหมายนี้เข้าควบคุมเพื่อก่อให้เกิดลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ และมีสภาพแวดล้อมที่ดีเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น ในเขตชุมชนหนาแน่น หรือในเขตเกษตรกรรมก็สามารถใช้กฎหมายนี้เข้าควบคุมได้

พระราชบัญญัติดังกล่าวจะควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

ก) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio-FAR) หมายถึงอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมตัวพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนื้อและเป็นอาคารบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

ข) อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน (Ground Area Coverage-GAC) หมายถึงอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนื้อ และเป็นอาคารบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

ค) อัตราส่วนที่เว้นว่าง (Open Space Ratio-OSR) เป็นการกำหนดว่าในที่ดินแปลงหนึ่งที่อาคารตั้งอยู่จะต้องจัดให้มีพื้นที่เปิดว่างโดยไม่มีสิ่งกีดขวางใด ๆ เลย จำนวนหนึ่ง

ง) ระยะถอยร่นของอาคาร (Set - Back Requirement) เป็นการกำหนดแนวด้านนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยรอบจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินระยะหนึ่ง

จ) เนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (Minimum Land Area Per Dwelling) คือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

ฉ) ระยะห่างระหว่างอาคาร (Minimum Spacing of Buildings) คือการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างประชิดหรือเคียงข้างกันไม่ว่าจะสร้างอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือต่างแปลงกัน เพื่อให้อาคารแต่ละแห่งได้รับแสงสว่างตามธรรมชาติเพียงพอ

- พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

- พระราชบัญญัติ โบราณสถาน โบราณวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

- พระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476
- พระราชบัญญัติ โรงงาน พ.ศ. 2518
- พระราชบัญญัติ การนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2512
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง
- อื่น ๆ

5.16.3 มาตรการทางด้านภาษี เป็นเครื่องมืออย่างหนึ่งที่จะควบคุมกิจการของมนุษย์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน การกำหนดเขตภาษีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมและพักอาศัย จะช่วยควบคุมการปลูกสร้างที่พักอาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมให้อยู่ในบริเวณที่กำหนดไว้

การใช้มาตรการทางภาษี จะส่งผลโดยตรงกับการลงทุนทางธุรกิจเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของเมือง การเก็บภาษี ต้นทุนในการลงทุนที่สูงขึ้นและรัฐจะได้รายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะต้องปรับปรุงให้สอดคล้องกับระบบภาษีมูลค่าเพิ่มที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามมาตรการทางภาษียังเป็นมาตรการหนึ่งเท่านั้นที่ต้องใช้ร่วมกับมาตรการอื่น ๆ เพื่อให้การควบคุมและปฏิบัติเป็นไปตามแผนพัฒนาที่กำหนดไว้

5.16.4 มาตรการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาตามแผนในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอุตสาหกรรมและพักอาศัย จากมาตรการต่าง ๆ ที่ได้กล่าวข้างต้น จำต้องมีมาตรการส่งเสริมเพื่อชักจูงและผลักดันให้การลงทุนของเอกชนมีการปฏิบัติเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ได้แก่

1) การกำหนดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เข้าไปในพื้นที่ที่ต้องการพัฒนา เช่น การสร้างถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท การขนส่งสาธารณะ การระบายน้ำ โรงเรียน โรงพยาบาล สวนสาธารณะ การสร้างบ่อน้ำบาดน้ำเสียรวม ฯลฯ เพื่อเป็นการชักจูงให้เอกชนเข้ามาลงทุน

2) การส่งเสริมและสนับสนุนในด้านเงินทุน การหาแหล่งเงินให้เอกชนกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ การให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีบทบาทช่วยเหลือให้ประชาชนกู้ยืมเกี่ยวกับเรื่องที่พักอาศัย การได้รับสิทธิพิเศษทางด้านอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

3) การอำนวยความสะดวกในด้านการให้บริการของรัฐ เช่น การขอเพิ่มการจัดตั้ง การจดทะเบียนต่าง ๆ ทางด้านอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมให้ได้รับความสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น

#### 5.17 สรุป

จากการศึกษาดังกล่าวมาแล้วทำให้ทราบปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวของเมืองการขยายตัวของอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมในอำเภอเมืองสมุทรปราการและสามารถวางแผนหาแนวทางในการพัฒนา โดยกำหนดเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตของเมือง ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐ แผนพัฒนาจังหวัด และสอดคล้องกับผังเมืองรวมสมุทรปราการ

วัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นให้การดำรงชีวิตของประชาชนในเมืองอุตสาหกรรมได้รับความสะดวกสบาย มีสภาพแวดล้อมของเมืองที่ดีขึ้น ป้องกันมิให้เกิดปัญหาน้ำท่วม ชุมชนแออัดและแหล่งเสื่อมโทรม และให้ระบบการคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีพอใช้ในอนาคต

การพิจารณาหาพื้นที่รองรับเพื่อใช้ในการวางแผนการใช้ที่ดิน ให้ใช้ปัจจัยเกี่ยวกับระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึง พื้นที่น้ำท่วม พื้นที่น้ำประปา พื้นที่อาคารปกคลุม การบริการด้านตลาดและย่านการค้า การบริการทางด้านโทรศัพท์ ไฟฟ้า เขตวิฤตน้ำบาดาล การทรุดตัวของพื้นดิน และพื้นที่ป่าชายเลน นำมาพิจารณาหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต

การกำหนดแนวทางในการพัฒนา ได้เสนอรูปแบบการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองสมุทรปราการโดยอาศัยการแบ่งออกเป็นโซน (Zoning) ต่าง ๆ ให้แก่บริเวณย่านการค้าและพาณิชยกรรม ย่าน พาณิชยกรรมหนาแน่นมาก หนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อย เขตอุตสาหกรรม เขตอนุรักษ์ป่าชายเลน เขตเกษตรกรรมอื่น ๆ พังคมนาคน และการระบายน้ำ โดยพิจารณาคัดเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินจากการทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น ความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล และความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ

แผนการใช้ที่ดินและการคมนาคมขนส่งของบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ ที่จะมีผลในทางปฏิบัติ ต้องมีการประกาศเป็นข้อกำหนดทางกฎหมาย พร้อมทั้งมีโครงการที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรการในการบังคับใช้และปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้อย่างมีประสิทธิภาพ