



บทที่ 6

สรุปและเสนอแนะแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน

6.1 สรุป

ชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีทำเลที่ตั้งอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร จึงอยู่ในเขตอิทธิพลของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางความเจริญต่าง ๆ อีกทั้งยังเป็นแหล่งงาน โดยมีนโยบายระดับภาคกำหนดให้ชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีมีบทบาทในการเป็นชุมชนเพื่อรองรับที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะความเหมาะสมในเรื่องทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นที่ราบลุ่ม อุดมสมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีการคมนาคมที่สะดวกทำให้การสัญจรภายในพื้นที่กับพื้นที่ใกล้เคียงมีการเข้าถึงที่สะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ อีกทั้งยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถนำมารองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอนาคตได้ ประกอบกับการกำหนดโครงการอาคารคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการพื้นฐานที่ค่อนข้างจะทั่วถึง ซึ่งมีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชน แนวทางการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองนนทบุรีจึงมีศักยภาพที่เหมาะสมในการรองรับที่อยู่อาศัยในอนาคตต่อไปได้ โดยอาศัยมาตรการต่าง ๆ ที่จะนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในขณะเดียวกันนั้นต้องพยายามส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือกันระหว่างหน่วยงานการปกครองท้องถิ่น และภาคเอกชน อีกทั้งประชาชนในการที่จะสนับสนุนให้การใช้ที่ดินของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี มีการพัฒนาให้เป็นพื้นที่รองรับที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนและเมือง โดยมีการขยายตัวของชุมชนที่เป็นไปตามลำดับขั้นที่เหมาะสมกับการพัฒนาในด้านการใช้ที่ดิน การคมนาคม-ขนส่งและการบริการพื้นฐานโดยให้มีความสอดคล้องกัน

6.2 แนวทางการแก้ปัญหา และข้อเสนอแนะสาขาสภาพแวดล้อมกายภาพ

ด้านการใช้ที่ดิน จากการที่อำเภอเมืองนนทบุรีมีบทบาทรองรับด้านที่อยู่อาศัยประกอบกับการมีอุปสงค์ของคนที่ต้องการที่พักอาศัยอยู่ในระดับสูง เนื่องจากอยู่ใกล้กับแหล่งงานทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก และราคาที่ดินถูกกว่ากรุงเทพฯ การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยจึงต้องควบคุมให้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีโดยมิให้เกิดการขยายตัวที่แออัดจนเกินไป

จึงมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ควรใช้มาตรการทางกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีตามแนวทางผังเมืองรวมอย่างเคร่งครัด เพื่อให้มีการปรับปรุงโครงสร้างของถนนตลอดจนการจัดบริการสาธารณูปโภคพื้นฐานให้ทั่วถึงเพื่อบริการให้พื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาตามความเหมาะสม
2. การจัดให้มีเคหะพักอาศัยเพื่อประชาชนควรมีการร่วมมือกันระหว่างหน่วยงานในท้องถิ่นกับการเคหะแห่งชาติในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขการจัดทำแผนผังโครงการ การจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง เช่นโครงการเคหะชุมชนประชาชนิเวณ 4 นอกจากนี้ควรมีมาตรฐานควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 6 ดังนี้
 - ขนาดความกว้างของความยาวต่ำสูง หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
 - ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดิน และทางเท้าในที่จัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
 - ระบบระบายน้ำ
 - ระบบมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
3. ปรับปรุงบริเวณที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมให้มีสภาพความเป็นอยู่ และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
4. กำหนดพื้นที่สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมที่จะเกิดขึ้นใหม่ ไม่ให้ปะปนกับบริเวณพักอาศัย โดยให้อยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมไม่ก่อให้เกิดมลพิษหรือความรำคาญต่อชุมชนบริเวณพักอาศัยที่ใกล้เคียง
5. ควรย้ายเรือนจำและกองน้ำมันเชื้อเพลิงออกจากบริเวณชุมชน เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุอันอาจเกิดขึ้นต่อชุมชนได้
6. ส่งเสริมการท่องเที่ยว ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีสถานที่น่าท่องเที่ยวมากมาย เช่น แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ ทางธรรมชาติ ทิวทัศน์ ฯลฯ จึงควรมีการจัดทำข้อมูลด้านการท่องเที่ยวไว้สำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยเองและชาวต่างประเทศ ทั้งนี้เพราะอำเภอเมืองนนทบุรีมีวัดเก่าแก่มากมาย มีพิพิธภัณฑ์มนุษยชาติวิทยา และยังมีชื่อเสียงทางสวนผลไม้ที่มีรสชาติดี จึงควรมีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว โดยจัดตั้งสำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัดในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีอันเป็นจุดศูนย์กลางรวมของจังหวัด โดยอำนวยความสะดวกใน

ด้านการคมนาคม และรักษาความปลอดภัยให้แก่นักท่องเที่ยว โดยประชาสัมพันธ์เผยแพร่สถานที่ท่องเที่ยวให้ประชาชนตลอดจนชาวต่างประเทศรู้จักกว้างขวางยิ่งขึ้น โดยเฉพาะชาวต่างประเทศที่นิยมชมทิวทัศน์ริมน้ำจะสามารถเดินทางจากกรุงเทพฯ มายังท่าอากาศยานนทบุรีโดยเดินทางไปกลับได้อย่างสะดวกดังนั้นจึงควรร่วมมือประสานกับรัฐวิสาหกิจและธุรกิจเอกชน โดยเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาลงทุนได้อย่างเต็มที่ ซึ่งนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวนี้จะมีประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจของระดับจังหวัดนนทบุรีเองและประเทศอีกด้วย

7. โครงการเปลี่ยนพื้นที่นาเป็นพื้นที่สวนผลไม้ ในการที่อำเภอเมืองนนทบุรีมีการประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรมาก ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นส่งผลให้อัตราการเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นชาวสวนสูงตามไปด้วย ทางสำนักงาน เกษตรจังหวัดและเกษตรอำเภอได้ร่วมกันจัดเจ้าหน้าที่ออกให้คำแนะนำตามโครงการเปลี่ยนพื้นที่นาได้เป็นพื้นที่สวนผลไม้ พร้อมทั้งการให้ความรู้ในการปรับปรุงสวนผลไม้ของเกษตรกรโดยที่เกษตรกรจะได้รับผลตอบแทนสูงขึ้นกว่าเดิม ซึ่งโครงการนี้เริ่มตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2533 จนถึงปัจจุบัน (2535) มีการเปลี่ยนพื้นที่นาเป็นพื้นที่สวนตามโครงการในเขตพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี จำนวน 56 ไร่ โดยไม่ผลที่ต้องการการปลูกได้แก่ มะม่วง ส้มโอ กระท้อน ทุเรียนและมะนาวโดยมีอาชีพเสริมคือการค้าเลี้ยงปลา ทั้งนี้จะเป็นการช่วยอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมไว้ให้ได้ด้วย

8. อนุรักษ์พื้นที่สีเขียวทางฝั่งตะวันออกที่ยังคงเหลือและทางฝั่งตะวันตกไว้ให้มากที่สุด แม้ว่าเป็นไปได้ลำบาก เพราะรายได้จากการทำเกษตรกรรมกับการขายที่ดินของเกษตรกรนั้นต่างกันมาก อย่างไรก็ตามต้องชี้ให้เกษตรกรเห็นคุณค่าของการทำเกษตรกรรมช่วยเหลือโดยทางภาครัฐจะช่วยกันส่งเสริมอาชีพการทำเกษตรกรรมเพื่อยกระดับรายได้ของประชาชน มีการสนับสนุนทางด้านเงินกู้แก่เกษตรกร มีการให้คำแนะนำให้ความรู้โดยจัดส่งเจ้าหน้าที่ทางการเกษตรเข้าไปร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น เพื่อให้ประชากรมีทัศนคติที่ดีต่ออาชีพเกษตรกรรมต่อไป

9. ส่งเสริมการปลูกต้นไม้ทดแทนความเจริญของวัตถุที่เข้ามาในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี เช่นบ้านเรือนที่อยู่อาศัย ถนน โรงงานอุตสาหกรรมซึ่งทำให้สภาพความเขียวชอุ่มของจังหวัดนนทบุรีซึ่งเป็นปอดของกรุงเทพฯ นั้นมีน้อยลง โดยปลูกไม้ผล ไม้ดอก ที่เหมาะสมกับสภาพที่จะต้องรองรับด้านที่อยู่อาศัยให้มีความร่มรื่นและอุดมสมบูรณ์ นอกจากนี้ยังมีโครงการส่งเสริมการผลิตหญ้าสนามเพื่อการค้าขึ้นเพื่อให้เกษตรกรมีรายได้จากพื้นที่ดินว่างเปล่า และยังมีโครงการที่จะปลูกไม้ดอกที่มีสีเหลืองเพื่อแสดงถึงการรองรับด้านที่อยู่อาศัยอีกด้วย

10. อนุรักษ์คุ้มครอง ซ่อมแซมโบราณสถานต่าง ๆ ในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี อันได้แก่ อาคารของศาลากลางจังหวัด (เก่า) ซึ่งกรมศิลปากรได้ขึ้นบัญชีเป็นโบราณสถานเมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2524 นอกจากนี้ยังมีวัดเก่าแก่กว่า 200 ปีขึ้นไปมากมายที่มีประวัติความเป็นมาที่น่าสนใจและน่าศึกษาทั้งในด้านสถาปัตยกรรมและจิตรกรรมโดยเป็นแหล่งวิชาการที่น่าสนใจอย่างยิ่ง

11. รักษาขนบธรรมเนียมประเพณีที่ประเพณีติดต่อกันมานาน จนเป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดนนทบุรี และเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีเอง เช่น งานเทศกาลประกวดผลไม้ งานอนุรักษ์มรดกไทยที่จัดเพื่อแสดงผลผลิตที่ หัตถกรรม การละเล่นพื้นบ้าน งานลอยกระทง เป็นต้น

สาขาการคมนาคม-ขนส่ง

1. การปรับปรุงเส้นทางคมนาคมและการเข้าถึง

1) ควรปรับปรุงผิวการจราจรของถนนซอยต่าง ๆ เช่น ถนนซอยวัดบัวขวัญ ถนนซอยเรวดี ถนนซอยสามัคคี เป็นต้น ซึ่งเป็นถนนซอยย่อยสามารถตัดต่อกับถนนสายหลักเข้าสู่เมืองอันเป็นจุดเชื่อมระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงานได้ เป็นการแบ่งเบาความแออัดของการจราจรบนถนนสายหลักในช่วงเวลาเร่งด่วนได้

2) ด้านการเพิ่มพื้นที่ถนน

- ควรสนับสนุนในการจัดทำทางยกระดับในบริเวณที่มีถนนสายสำคัญตัดกัน เช่น บริเวณสามแยก สีแยกต่าง ๆ ก่อนที่จะเกิดการจราจรคับคั่งมากจนกระทั่งเป็นปัญหา ในเวลาก่อสร้างในอนาคต

- เพิ่มผิวถนนจราจรโดยการขยายไหล่ทางและทางเท้า

- เคลื่อนย้ายเสาไฟฟ้าไม่ให้กีดขวางทางจราจร

3) ด้านการพัฒนาาระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ

- ส่งเสริมและปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่งสาธารณะทางน้ำโดยเฉพาะการบริการทางเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาติดต่อกันระหว่างกรุงเทพฯ และพื้นที่ใกล้เคียง อีกทั้งเรือตามลำคลองหลัก ๆ ในฝั่งตะวันตกของอำเภอควรพัฒนาให้มีขีดความสามารถและบริการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งจะช่วยผ่อนคลายภาระการติดขัดของการจราจรทางบกในปัจจุบันได้

- ควรมีการประสานระบบเส้นทางการเดินทางในจังหวัดนนทบุรีให้ทั่วถึงโดยคำนึงถึงย่านที่เป็นที่พักอาศัยโดยเฉพาะแห่งใหม่ เช่น ในเขตตำบลบางกระสอบในช่วงถนนสานรัตนวิเบศร์ ซึ่งกำหนดเส้นทางที่ประชาชนสามารถใช้บริการรถโดยสารอื่น ๆ เดินทางติดต่อ

กับพื้นที่รอบนอกได้สะดวก

4) ลดปริมาณการจราจร การแก้ไขในลักษณะนี้มี 2 แบบคือ ย้ายกิจกรรมที่ดึงดูดการจราจรหรือเพิ่มแหล่งกิจกรรมในบริเวณอื่นเพื่อกระจายการจราจร ซึ่งต้องพิจารณาถึงตำแหน่งที่ตั้งของกิจกรรมในปัจจุบัน และความเป็นไปได้ในแง่การลงทุน สรุปได้ดังนี้

1. ไม่ขยายการบริการศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกัน แต่ถ้าหากมีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้นจะสนับสนุนให้เกิดการบริการ ในบริเวณอื่นเพื่อช่วยกระจายทิศทางและปริมาณจราจร

2. เพิ่มสถานีจอดรถประจำทางไปยังบริเวณอื่น เพราะตรงบริเวณศูนย์กลางชุมชนเก่า (ศาลากลางจังหวัดเก่า บริเวณหน้าพิกา) มีความแออัดของการจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วนอีกทั้งเป็นถนนเพียงสองเลน

3. กำหนดเวลาที่ขึ้นขอมให้รถที่มีขนาดใหญ่วิ่งระหว่างจังหวัดนั้นผ่านและไม่ให้ผ่าน

5) ด้านการจัดระบบจราจรและสิ่งแวดล้อม

- ควรควบคุมดูแลเกี่ยวกับมลพิษทางอากาศและเสียงที่เกิดจากการจราจร เช่น ฝุ่นละออง คิวพิษและเสียงดังจากท่อไอเสียของรถที่จะทำให้คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนเขตอำเภอเมืองนนทบุรีลดลง ซึ่งเดิมเคยมีสภาพแวดล้อมที่ดีมีน้ำมีสวน มีอากาศที่ดีกว่าปัจจุบัน

6) ด้านการควบคุมปริมาณการจราจร และควบคุมการใช้ยานพาหนะ การใช้ถนนตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก

- ห้ามรถบรรทุกขนาดใหญ่วิ่งในช่วงเวลาเร่งด่วน แม้กระทั่งช่วงสายจนถึงช่วงบ่ายจะมีรถบรรทุกทางฝั่งตะวันออกของอำเภอเมืองนนทบุรีมากโดยเฉพาะช่วงถนนติวานนท์ที่จะไปอำเภอปากเกร็ด ควรจะควบคุมและป้องกันในการที่จะเกิดอุบัติเหตุได้

7) ด้านการจัดการระดมทุนและปรับกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- อาจจัดตั้ง "กองทุนจัดระบบการจราจร" เช่นเดียวกับกรุงเทพมหานคร โดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการปรับปรุงระบบการจัดสรรภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บได้เพื่อนำมาพัฒนาระบบควบคุมและจัดการจราจรที่จะเป็นประโยชน์

- แก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจราจรและขนส่งให้เกิดความคล่องตัว เช่น แก้ไขพระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ. 2522 ซึ่งจะเน้นการแก้ไขเพื่อให้ผู้ขับขี่และคนเดินเท้ามีระเบียบวินัยในการใช้รถใช้ถนน และการแก้ไขพระราชบัญญัติการขนส่งทางบก พ.ศ.

2522 ในกฎกระทรวง

8) ด้านการประสานกลไกและองค์การที่เกี่ยวข้อง

- ควรจะมีการประสานงานของระบบการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และ นนทบุรี ทั้งทางด้านเทคนิค การเงิน และการจัดการโดยให้หน่วยงานต่าง ๆ มีการร่วมมือกัน อย่างเชื่อมโยงอย่างเช่นโครงการ 2 โครงการ คือโครงการรถขนส่งมวลชนและโครงการสะพานยกระดับบริเวณสี่แยกพงษ์เพชร เป็นต้น

- บริเวณถนนงามวงศ์วานตรงสี่แยกพงษ์เพชร มีการจราจรคับคั่งอยู่แล้ว จนปัจจุบันมีห้างสรรพสินค้าบางลำภู และเดอะมอลล์ตั้งอยู่มีการเลี้ยวกลับของรถเพื่อเข้าออกห้างสรรพสินค้า จึงควรมีการประสานงานกันระหว่างเทศบาลเมืองนนทบุรีกับห้างสรรพสินค้า

สาขาบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

1. ระบบไฟฟ้า เนื่องจากมีการให้บริการไฟฟ้ายู้อย่างทั่วถึง ลักษณะที่ควรปรับปรุง คือ การเพิ่มขนาดของสายไฟฟ้า เพื่อเพิ่มกำลังกระแสไฟฟ้า ในรูปแบบของการจัดสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย หรือจัดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ซึ่งแผนการในอนาคตจะมีการจัดตั้งสถานีย่อยขึ้นบริเวณห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ สยามจัสโก้ เมืองทองธานี และกระทรวงสาธารณสุข

2. ระบบประปา ควรจัดวางแนวท่อประปาให้สอดคล้องกับทิศทางการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยซึ่งปัจจุบันยังให้บริการไม่ทั่วถึง โดยเฉพาะพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของอำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งยังมีการใช้น้ำบาดาลอยู่ จึงควรปรับปรุงการให้บริการและคุณภาพของน้ำประปาที่จ่ายบริการแก่ประชาชนให้อยู่ในมาตรฐานที่เหมาะสมในการนำไปใช้อุปโภคบริโภคได้

3. ระบบโทรศัพท์ องค์การโทรศัพท์ควรมีการเพิ่มจำนวนคู่สายโทรศัพท์ เพื่อตอบสนองอุปสงค์ที่มากของผู้ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองนนทบุรีและยังคงมีเพิ่มขึ้นต่อไป เพราะการขยายตัวของชุมชน ซึ่งต่อไปควรดำเนินการตามโครงการขยายโทรศัพท์เร่งด่วน และเพิ่มหมายเลขโทรศัพท์ในพื้นที่ตามเป้าหมายอย่างเร่งด่วนต่อไป

4. การกำจัดขยะมูลฝอย จากการศึกษาการขยายตัวในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี เป็นเหตุให้ปริมาณขยะเพิ่มมากขึ้นก่อให้เกิดปัญหาในการเก็บขนและกำจัดให้หมดได้จึงมีขยะตกค้างมีแนวทางแก้ไขดังนี้

- 1) ขยายพื้นที่ปฏิบัติงานในการจัดเก็บขยะมูลฝอย
- 2) เพิ่มจำนวนพนักงาน รถขนขยะ
- 3) ปรับปรุงวิธีการกำจัดขยะให้ถูกหลักสุขาภิบาล

5. แม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลองต่าง ๆ เกิดภาวะเน่าเสีย อ่าเภอเมืองนนทบุรีได้รับผลกระทบโดยตรงจากการเน่าเสียของน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาที่ไหลผ่าน ดังนั้นการดูแลรักษาคุณภาพของน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาและคูคลองต่าง ๆ จึงจำเป็นอย่างยิ่งเพราะประชาชนยังคงต้องใช้น้ำในการอุปโภคบริโภค และเป็นเส้นทางคมนาคม ทั้งนี้เป็นเพราะสาเหตุจากการปล่อยของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ร้านค้า บ้านเรือนตามริมน้ำ หมู่บ้านจัดสรรและการใช้ยาฆ่าแมลงและยาปราบศัตรูพืช

การดำเนินการที่แล้วมาทางจังหวัดนนทบุรี เน้นนโยบายด้านการจัดเก็บทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัดโดยเฉพาะปัญหามลพิษทางน้ำนั้นมากโดยเป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาจังหวัดด้วยมีแนวทางแก้ไขดังนี้

- 1) ทางอุตสาหกรรมจังหวัดต้องกดดันให้โรงงานอุตสาหกรรมปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมที่มีอยู่อย่างเคร่งครัดโดยต้องมีการฟอกหรือบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยน้ำเสียลงสู่ระบายน้ำ
- 2) ให้ทางผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรร สร้างสิ่งสาธารณูปการเกี่ยวกับการกำจัดสิ่งปฏิกูลหรือมีบ่อพักน้ำเสียก่อนที่จะระบายลงสู่ทางระบายสาธารณะ โดยปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด เพราะในบางกรณีมีการสร้างจริงแต่ไม่ได้มีการใช้ปฏิบัติเนื่องจากกลัวเสียค่าใช้จ่าย
- 3) ทางจังหวัดโดยเทศบาลสุขาภิบาลองค์การบริหารส่วนจังหวัดต้องจัดตั้งถังขยะไว้เพื่อให้ทิ้งในที่ที่เตรียมเฉพาะ โดยห้ามมีการทิ้งในที่ระบายน้ำ ทางระบายสาธารณะหรือแม่น้ำลำคลอง
- 4) สำนักงานเกษตรจังหวัดต้องพิจารณาหาวิธีป้องกันและแนวทางแก้ไข สำหรับการใช้น้ำฆ่าแมลง หรือยาปราบศัตรูพืชของเกษตรกร
- 5) ทางอ่าเภอเมืองนนทบุรีต้องขอความร่วมมือจากผู้ประกอบการต่าง ๆ และประชาชนในการช่วยกันชลอปัญหาน้ำเสีย

6. การบรรเทาสาธารณภัย จากสภาพพื้นที่ของอ่าเภอเมืองนนทบุรีมีลักษณะใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานครคือ มีลักษณะเป็นสิ่งคมเมืองทางฝั่งตะวันออกและสิ่งคมทางฝั่งตะวันตกของอ่าเภอเมืองนนทบุรีมีความเป็นเมืองและยังคงมีพื้นที่เกษตรกรรม นอกจากนี้ยังมีการลักขโมสผลผลิตทางการเกษตรเพิ่มขึ้นอีกปัญหาหนึ่งด้วย ปัญหาที่เกิดขึ้นในขณะนี้คือกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจที่จะป้องกันและปราบปรามมีไม่เพียงพอ

ทางสถานีตำรวจภูธรอำเภอเมืองนนทบุรีควรตั้งจุดตรวจ จัดกำลังสายตรวจออกตรวจตรา ฯลฯ โดยใช้การระดมกำลังจากพลังมวลชนต่าง ๆ นอกเหนือไปจากกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ดูแลบำบัดทุกข์บำรุงสุขของประชาชนอยู่แล้ว คือควรขยายงานด้านบุคลากรของตำรวจในสถานีตำรวจของอำเภอเมืองนนทบุรี เพื่อให้มีกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจเพียงพอต่อการดูแลรักษาความปลอดภัยแก่ประชาชนที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ควรจัดให้มีรถยนต์และเครื่องมือดับเพลิงเพื่อป้องกันและแก้ไขในกรณีเกิดเพลิงไหม้ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีทั้ง 2 ฝั่ง โดยนอกจากจัดตั้งสถานีดับเพลิงไว้ในพื้นที่บริเวณศาลากลางจังหวัดเก่าแล้ว ควรจะตั้งสถานีดับเพลิงเพื่อรับผิดชอบพื้นที่บริเวณนอกเขตเทศบาลด้วย โดยให้มีจำนวนพนักงานและอุปกรณ์เครื่องมือใช้ในการดับเพลิงให้พอเหมาะกับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นของฝั่งตะวันตก อีกทั้งควรมีการจัดวางหัวสูบลมสำหรับต่อท่อน้ำสำหรับดับเพลิงให้มาก

7. การจัดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ควรจัดให้มีการสร้างจัดสวนสาธารณะที่มีความร่มรื่นเพิ่มขึ้นในอำเภอเมืองนนทบุรี เพราะในปัจจุบันต้องไปใช้สวนสมเด็จพระศรีนครินทร์ในเขตสุขาภิบาลปากเกร็ด นอกจากนี้ยังควรปรับปรุงสนามกีฬาจังหวัดนนทบุรีซึ่งอยู่ในเขตตำบลบางศรีเมืองทางฝั่งตะวันตกของอำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งมีสภาพทรุดโทรม และมีการคมนาคมไปมาไม่สะดวก ทำให้ให้การเข้าไปใช้พื้นที่สนามกีฬาจังหวัดนนทบุรีน้อยมาก

สาขาการบริหารการพัฒนา

ในการบริหารงานขององค์กรปกครองท้องถิ่นของอำเภอเมืองนนทบุรี ประกอบด้วย

- เทศบาลเมืองนนทบุรี ครอบคลุมพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของอำเภอเมืองทั้งหมด
- สุขาภิบาลบางศรีเมือง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลบางศรีเมือง
- องค์การบริหารส่วนจังหวัด ครอบคลุมดูแลพื้นที่นอกเหนือความดูแลของเทศบาลเมืองนนทบุรีและสุขาภิบาลบางศรีเมือง ซึ่งในพื้นที่ของอำเภอเมืองนนทบุรีนี้มีปัญหาทางด้านการใช้ที่ดิน ปัญหาสาธารณะ

ในการที่จะแก้ปัญหาดังกล่าวนี้ จำเป็นต้องอาศัยเงินงบประมาณ จำนวนบุคลากรที่เพียงพอและมีความสามารถ ตลอดจนมีการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีแนวทางในการบริหารการพัฒนาอำเภอเมืองนนทบุรี ดังนี้

1. มาตรการด้านการจัดการและการลงทุน

การดำเนินการการใช้ที่ดินตามแนวทางการวางแผนที่เสนอแนะไว้จำเป็นต้องใช้งบประมาณ บุคลากร เครื่องมือ ฯลฯ เป็นจำนวนมาก จึงจำเป็นต้องมีแนวทางการจัดการ

ที่มีประสิทธิภาพให้ได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาล และภาคเอกชนตลอดจนประชาชนผู้ได้รับประโยชน์ ให้เข้ามามีส่วนร่วม โดยมีที่ว่าการอำเภอเมืองนนทบุรี เป็นหน่วยงานหลักที่ประสานการดำเนินงานดังกล่าว โดยมีแนวทางและมาตรการดังนี้

1) มาตรการส่งเสริม-สนับสนุนให้เกิดการพัฒนาและการขยายตัวของชุมชนอย่างเหมาะสมกับการใช้ที่ดิน

ก. การสนับสนุนให้ภาคเอกชนและประชาชนเข้ามาร่วมโครงการบางประเภทที่เหมาะสม ซึ่งอาจกระทำได้หลายวิธี ดังเช่น

- หน่วยงานเทศบาล และภาครัฐบาลให้การสนับสนุนทางด้านบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการพื้นฐาน

- หน่วยงานท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้การสนับสนุนบางส่วนในรูปของงบประมาณ วัสดุ-อุปกรณ์ ตลอดจนการฝึกอบรม ตัวอย่างเช่น โครงการพัฒนาตรอกซอย ทางเดิน ทางเท้า ระบายน้ำ เป็นต้น

ข. หน่วยงานท้องถิ่นร่วมกับกลุ่มเอกชน ดำเนินการในโครงการบางประเภท เช่น การร่วมกับกลุ่มเอกชนเจ้าของที่ดิน ภาคเอกชนนักลงทุนรวมกันในรูปแบบของสหกรณ์หรือบริษัทจัดรูปที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนอย่างเหมาะสม เป็นต้น

ค. การเชิญชวนในองค์กร หน่วยงานทั้งภาครัฐ เอกชนที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมทำโครงการหรือลงทุนตามผังเมืองรวมนนทบุรี ตามแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้เสนอแนะไว้ องค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่อาจเข้าร่วมโครงการดังเช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารออมสิน ธนาคาร ธนาคารพาณิชย์ฯ บริษัทพัฒนาที่ดิน งานก่อสร้างต่าง ๆ เป็นต้น

ง. หน่วยงานท้องถิ่นจัดหางบประมาณมาดำเนินการในโครงการต่าง ๆ ตามแนวทางที่เสนอแนะไว้ โดยใช้งบประมาณจากแหล่งต่าง ๆ 3 ประเภท ซึ่งได้แก่ เงินรายได้ของท้องถิ่น (ภาษี-ค่าธรรมเนียม) งบประมาณแผ่นดิน (เงินอุดหนุนและงบประมาณ) และเงินกู้เงินช่วยเหลือต่าง ๆ

2) เงินทุนและแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนา มีดังต่อไปนี้

ก. งบประมาณรายได้ของท้องถิ่น ซึ่งได้จากการจัดเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ รวมทั้งเงินรายได้จากการประกอบกิจการประเภทพาณิชย์ต่าง ๆ

ข. งบประมาณแผ่นดิน ได้แก่ เงินอุดหนุนช่วยเหลือหรือสมทบที่รัฐบาลจ่ายให้กับหน่วยงานท้องถิ่นในการพัฒนาเมืองด้านต่าง ๆ ตามโครงการที่ท้องถิ่นได้จัดทำขึ้น โดยอาจ

แบ่งได้ 3 ประเภท

- เงินอุดหนุนกิจการทั่วไป เป็นเงินอุดหนุนแก่เทศบาลในอัตราเฉลี่ยต่อหัวตามจำนวนประชากรที่มีอยู่

- เงินอุดหนุนเฉพาะกิจ เป็นเงินอุดหนุนโครงการพัฒนาของท้องถิ่นที่ได้รับการบรรจุไว้ในแผนพัฒนาจังหวัด จำนวนเงินอุดหนุนจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและฐานะทางการคลังของเทศบาลนั้น ๆ

- เงินอุดหนุนกรณีพิเศษ เป็นเงินอุดหนุนสำหรับโครงการพิเศษที่ท้องถิ่นจำเป็นต้องดำเนินและต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก ซึ่งสามารถเสนอโครงการต่อคณะกรรมการให้พิจารณาความเหมาะสมเป็นกรณีไป

ค. งบประมาณเงินกู้และเงินช่วยเหลือสำหรับโครงการตามแผนพัฒนาที่เสนอแนะไว้แต่ท้องถิ่นไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากขาดแคลนงบประมาณและไม่สามารถขอเงินอุดหนุนได้เพียงพอ ท้องถิ่นอาจขอกู้เงินและขอเงินช่วยเหลือได้จากแหล่งต่าง ๆ

ง. เงินทุนพัฒนาจากภาคเอกชน จากมาตรการส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาดังกล่าวมาแล้ว การเข้ามาร่วมดำเนินการโดยภาคเอกชน เช่น โครงการพัฒนาที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เหล่านี้ จะดำเนินงานโดยใช้เงินทุนจากภาคเอกชน ซึ่งจะช่วยแบ่งเบาภาระการลงทุนของหน่วยงานท้องถิ่นลงได้เป็นอย่างมาก

2. มาตรการด้านภาษี

มาตรการทางด้านภาษี ถือว่าเป็นมาตรการสำคัญอันหนึ่งที่จะต้องดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์หลัก 2 ประการ ได้แก่ การเพิ่มพูนรายได้ของท้องถิ่น เพื่อนำมาใช้ในการให้บริการพื้นฐานที่จำเป็น และการกำหนดอัตราภาษีที่เหมาะสมเพื่อชักนำให้เกิดการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ และแนวทางที่เสนอไว้

ก. การเพิ่มรายได้ของท้องถิ่น เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้น ดังนี้

- การปรับปรุงโครงสร้างภาษี ได้แก่ การขยายฐาน การจัดเก็บภาษีค่าธรรมเนียม และการเพิ่มอัตราภาษีค่าธรรมเนียม เป็นต้น

- การเพิ่มประสิทธิภาพ ในการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม

- การขยายกิจการเทศพาณิชย์

ข. การกำหนดอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เช่น ในกรณีการใช้ที่ดิน อาจกำหนดอัตราภาษีสูง สำหรับกิจกรรมที่ไม่ต้องการสนับสนุน

ที่มีประสิทธิภาพให้ได้ความร่วมมือจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาล และภาคเอกชนตลอดจนประชาชนผู้ได้รับประโยชน์ ให้เข้ามามีส่วนร่วมโดยมีที่ว่าการอำเภอเมืองนนทบุรีเป็นหน่วยงานหลักที่ประสานการดำเนินงานดังกล่าว โดยมีแนวทางและมาตรการดังนี้

1) มาตรการส่งเสริม-สนับสนุนให้เกิดการพัฒนาและการขยายตัวของชุมชนอย่างเหมาะสมกับการใช้ที่ดิน

ก. การสนับสนุนให้ภาคเอกชนและประชาชนเข้ามาร่วมโครงการบางประเภทที่เหมาะสม ซึ่งอาจกระทำได้หลายวิธี ดังเช่น

- หน่วยงานเทศบาล และภาครัฐบาลให้การสนับสนุนทางด้าน
การบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการพื้นฐาน

- หน่วยงานท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้การสนับสนุน
บางส่วนในรูปของงบประมาณ วัสดุ-อุปกรณ์ ตลอดจนการฝึกอบรม ตัวอย่างเช่น โครงการพัฒนาตรอก ซอย ทางเดิน ทางเท้า ระบายน้ำ เป็นต้น

ข. หน่วยงานท้องถิ่นร่วมกับกลุ่มเอกชน ดำเนินการในโครงการบางประเภท เช่น การร่วมกับกลุ่มเอกชนเจ้าของที่ดิน ภาคเอกชนนักลงทุนรวมกันในรูปแบบสหกรณ์ หรือบริษัทจัดรูปที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนอย่างเหมาะสม เป็นต้น

ค. การเชิญชวนในองค์กร หน่วยงานทั้งภาครัฐ เอกชนที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมทำโครงการหรือลงทุนตามผังเมืองรวมนนทบุรี ตามแนวทางการใช้ที่ดินที่ได้เสนอแนะไว้ องค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่อาจเข้าร่วมโครงการดังเช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารออมสิน ธนาคาร ธนาคารพาณิชย์ฯ บริษัทพัฒนาที่ดิน งานก่อสร้างต่าง ๆ เป็นต้น

ง. หน่วยงานท้องถิ่นจัดหางบประมาณมาดำเนินการในโครงการต่าง ๆ ตามแนวทางที่เสนอแนะไว้ โดยใช้งบประมาณจากแหล่งต่าง ๆ 3 ประเภท ซึ่งได้แก่ เงินรายได้ของท้องถิ่น (ภาษี-ค่าธรรมเนียม) งบประมาณแผ่นดิน (เงินอุดหนุนและงบประมาณ) และเงินกู้ เงินช่วยเหลือต่าง ๆ

2) เงินทุนและแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนา มีดังต่อไปนี้

ก. งบประมาณรายได้ของท้องถิ่น ซึ่งได้จากการจัดเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ รวมทั้งเงินรายได้จากการประกอบกิจการประเภทพาณิชย์ต่าง ๆ

ข. งบประมาณแผ่นดิน ได้แก่ เงินอุดหนุนช่วยเหลือหรือสมทบที่รัฐบาลจ่ายให้กับหน่วยงานท้องถิ่นในการพัฒนาเมืองด้านต่าง ๆ ตามโครงการที่ท้องถิ่นได้จัดทำขึ้น โดย

หรืออาจกำหนดอัตราภาษีสำหรับกิจกรรมที่ต้องการส่งเสริม เป็นต้น

6.3 แนวทางการปฏิบัติตามแผนการใช้ที่ดิน

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี พ.ศ. 2549 ซึ่งรองรับประชากรเป้าหมาย 723,332 คนในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 9 ได้จึงควรมีการกระจายตัวของกิจกรรมและแบ่งประเภทการใช้ที่ดินออกเป็น 9 ประเภทดังนี้

1. ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม อาคารขนาดใหญ่และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก กำหนดให้อยู่ในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินแบบผสม (MIXED USE) ระหว่างพาณิชย์ยกรรมแบบอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยกำหนดให้อยู่ในระยะ 500 เมตร ตามแนวถนนสายหลัก 3 สายได้แก่ ถนนงามวงศ์วาน ถนนประชาราษฎร์ และถนนพิบูลย์สงคราม ตลอดถนนวิริมาแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่ ฉ 11, 12 ฉ 11, 12, 13 ค 12, 13, 14, 15, 16 ค 12, 13, 14, 15, 16, 17 ถ 12, 15, 16, 17 ท 11, 12 ส่วนถนนงามวงศ์วานอยู่ในพื้นที่ น 8, 9 บ 8, 9 ป 8, 9 ผ 8, 9 ผ 8, 9 ๖ 8, 9 ฟ 8, 9 จะเห็นได้ว่าโดยส่วนใหญ่จะอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตตำบลส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนเดิมใกล้ที่ตั้งศาลากลางจังหวัดเก่า และบริเวณสองฟากของถนนประชาราษฎร์และถนนพิบูลย์สงครามบรรจบกันแล้วกระจายออกไปตามแนวถนนประชาราษฎร์จนถึงสามแยกลานนาบุญ ในช่วงถนนประชาราษฎร์บรรจบกับถนนติวานนท์ และตามถนนประชาราษฎร์ไปจนถึงแนวคลองบางเขนซึ่งสุดเขตอำเภอเมืองนนทบุรี จากบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้าและที่อยู่อาศัยดั้งเดิมที่ประชาชนทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเข้ามาใช้บริการ เพราะเป็นบริเวณที่ตั้งของตลาดเทศบาล โรงภาพยนตร์ ศูนย์การค้า ธนาคาร ซึ่งมีความพร้อมในด้านบริการอีกทั้งเป็นบริเวณที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานคร จึงเป็นบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพราะยังคงมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่ โดยมีพื้นที่ที่น่าสนใจคือพื้นที่ว่างที่ว่างในบริเวณชอยต่าง ๆ แต่ในกรณีของพื้นที่บริเวณชอยวัดลานนาบุญที่แยกออกจากถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ทะลุออกไปเชื่อมกับชอยวัดกำแพง ออกสู่ถนนพิบูลย์สงครามนั้นพื้นที่ว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอีกมากและเป็นที่น่าสนใจในเรื่องของทำเลที่น่าจะทำเป็นบ้านจัดสรรแต่อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นสวนผักผลไม้มีอยู่จึงอยากที่จะคงสภาพในส่วนนี้ไว้ เป็นต้น

สำหรับถนนงามวงศ์วานในเขตตำบลบางเขนนั้นในปัจจุบันมีอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นมากนับว่าเป็นย่านการค้าและที่พักอาศัยหนาแน่นที่ขยายตัวต่อเนื่องมาจากบริเวณสี่แยกพงษ์เพชรในเขตอำเภอบางเขนของกรุงเทพฯ โดยเป็นย่านธุรกิจการค้า สำหรับผู้ที่พักอาศัยทั้งในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีและกรุงเทพฯ โดยเป็นย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางชุมชนอีกแห่งและมีการคมนาคมที่ติดต่อกับกรุงเทพฯ มีจุดขึ้น-ลงโครงการระบบทางด่วนชั้นที่ 2 ในบริเวณนี้ และยังอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับศูนย์ราชการแห่งใหม่ ในตำบลบางกระสอจึงควรเป็นบริเวณที่รองรับการขยายตัว โดยให้เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินในแบบดังกล่าว

ในบริเวณถนนพิบูลย์สงคราม จากการที่มีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มขึ้นอีก 1 สะพาน ซึ่งเป็นสะพานคู่ขนานสะพานพระรามหก (พระรามเจ็ด) เพื่อรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นนั้นจะมีทางลาดลงสู่ถนนพิบูลย์สงครามทำให้มีการสัญจรที่คล่องตัวขึ้น การรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้จึงเป็นที่ที่เหมาะสม และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก กำหนดให้อยู่ตามแนวนถนนพระราชบุรีในพื้นที่ ค11 ต 11 ถ 11, 13, 15 ท 13, 14, 15, 16 และถนนสามัคคีในพื้นที่ ธ 2, 3 น 2, 3 บ 2, 3 ป 3, 4 พ 3, 4 ผ 3, 4 ฟ 3, 4 ทั้งนี้เพราะต้องการให้เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินแบบที่อยู่อาศัย และประกอบกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ละห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ก. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

- ข. คลังสินค้า
- ค. คลังเชื้อเพลิง เพื่อการขนส่ง
- ง. คลังวัตถุระเบิด หรือสารมีพิษ
- จ. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า
งู หรือจระเข้ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญ
- ฉ. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- ช. ส้วมหรือฌาปนสถาน ยกเว้นการปรับปรุงฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- ซ. กำจัดมูลฝอย

ณ. ส่วนสเนก

ญ. ชื่อชายเศษวิสัย

3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ตามแนวถนนสายหลักโดยห่างจากแนวถนนในระยะ 500 เมตร และพื้นที่เหลือฝั่งด้านตะวันออกทั้งหมด หรือกิจการอื่นเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ก. การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

ข. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โรงงานที่ประกอบกิจการในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม และเจ้าของโรงงานเดิมนั้นต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับโดยมิก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นผลต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ค. คลังสินค้า

ง. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

จ. คลังวัตถุระเบิดหรือสารมีพิษ

ฉ. เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า
ง หรือจระเข้ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญ

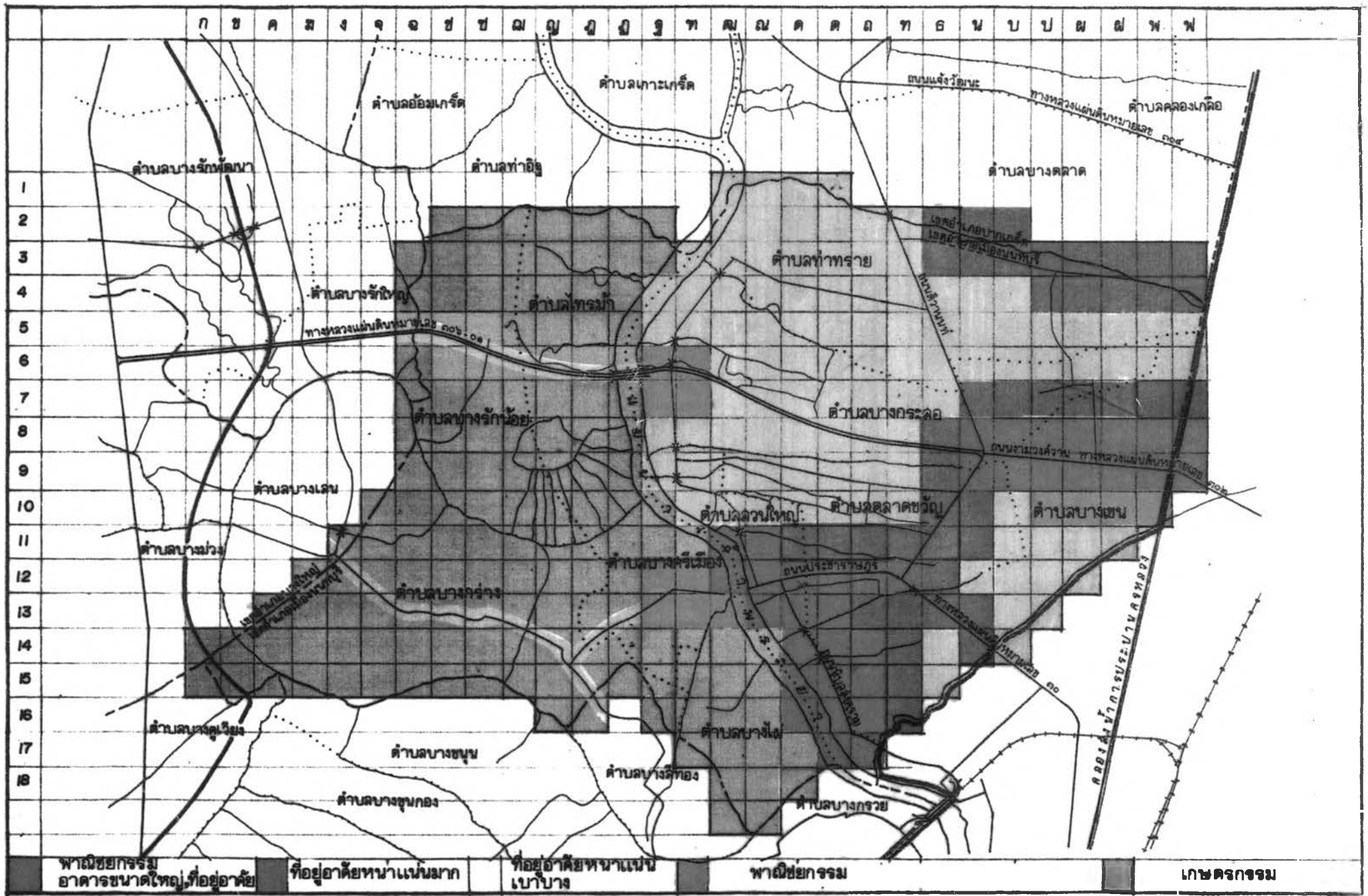
4. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม กำหนดไว้บริเวณถนนรัตนธานีเบสร์ในพื้นที่ รฐ 6, 7 ท 6, 7 และถนนท่าน้ำตาบบางศรีเมือง รฐ 12, 13 ท 12, 13 ฉ 13 เพื่อให้เป็นพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมมีการบริการแก่ชุมชน และแหล่งงานในบริเวณนั้น ๆ นอกจากนี้ยังเพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร เพราะการใช้ที่ดินประเภทนี้เป็นกิจกรรมที่ต้องมีการเข้าถึง โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ก. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยมิก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นผลต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง

ค. คลังวัตถุระเบิดหรือสารมีพิษ

- ง. เลียงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า
งู หรือจระเข้ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญ
- ค. ส้วมหรือฌาปนสถาน ยกเว้นการปรับปรุงฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- ฉ. กำจัดมูลฝอย
5. ที่ดินประเภทและคลังสินค้า กำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมบริการและมีขนาดเล็กที่ไม่ก่อให้เกิดปัญหาภาวะ โดยกระจายอยู่หลายพื้นที่ทั้งในบริเวณใจกลางชุมชนซึ่งมีประชาชนหนาแน่น และบริเวณ 2 ฝากของถนนพระราชารัฐ ถนนงามวงศ์วานและตามแนวถนนติวานนท์ ในเส้นทางที่จะไปสู่ปากเกร็ดเพื่อสามารถให้บริการแก่ประชาชนที่ผ่านไปมา โดยให้ใช้พื้นที่กิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังต่อไปนี้
- ก. ส้วม
- ข. จัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
- ค. เลียงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า
งู หรือจระเข้ เพื่อการค้า
6. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ กำหนดไว้ตามการใช้ที่ดินเดิม ซึ่งมีความต้องการใช้ที่ดินเกินความต้องการแล้ว ใช้ประกอบกิจการของรัฐ
7. ที่ดินประเภทศาสนสถาน ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดไว้เดิมโดยเป็นพื้นที่สงวนใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวกับการศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น
8. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา จากการคาดประมาณการใช้ที่ดิน ปรากฏว่าการใช้ที่ดินเพียงพอแล้วและจำนวนสถาบันการศึกษาเพียงพอแล้ว และมีครบทุกระดับจึงไม่กำหนดให้เพิ่มขึ้นจากเดิม
9. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ กำหนดให้มีการสร้างเพิ่มขึ้นทางฝั่งตะวันตก และปรับปรุงสนามกีฬาจังหวัดที่มีอยู่เดิมให้มีสภาพที่เหมาะสมแก่การเข้าไปใช้ เพื่อประโยชน์ด้านนันทนาการ และพื้นที่โล่ง
10. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวกับเกษตร โดยให้ใช้พื้นที่เพิ่มได้เพื่อกิจการอื่นร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้



แสดง
 หน่วยงานวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี
 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
 พืชการเกษตร
 มาตรฐาน
 แผนที่ 6.1

การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2549
 1: 50000

- ก. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบอุตสาหกรรม
- ข. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- ค. การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- ง. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- จ. การอยู่อาศัยประเภท ห้องแถว ตึกแถว

มาตรการควบคุมอาคารในเขตนนทบุรี แบ่งเป็นบริเวณดังนี้ (แผนที่)

บริเวณที่ 1 เป็นบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางฝั่งตะวันออกของอำเภอเมืองนนทบุรี ห้ามปลูกสร้างอาคารสูง หรืออาคารที่ทำลายทัศนียภาพของภูมิทัศน์ชุมชน เพื่อรักษาสภาพแวดล้อม และวัฒนธรรมริมน้ำไว้ ในการก่อสร้างอาคารต้องควบคุมความหนาแน่นของอาคารที่จะเกิดขึ้น บริเวณอาคารของศาลากลางจังหวัดเก่าซึ่งกรมศิลปากรได้ขึ้นบัญชีเป็นโบราณสถาน เพราะโดย เฉพาะไม่ควรมีอาคารที่มีลักษณะที่ขัดกับลักษณะของอาคารเก่าที่ควรแก่การอนุรักษ์ และลักษณะถนน ในบริเวณนี้ (หอนานีกา) มี 2 เลน หากมีความหนาแน่นของอาคารจะมีปัญหาการจราจรมากกว่าเท่าที่เป็นอยู่ในช่วงเวลาเร่งด่วน

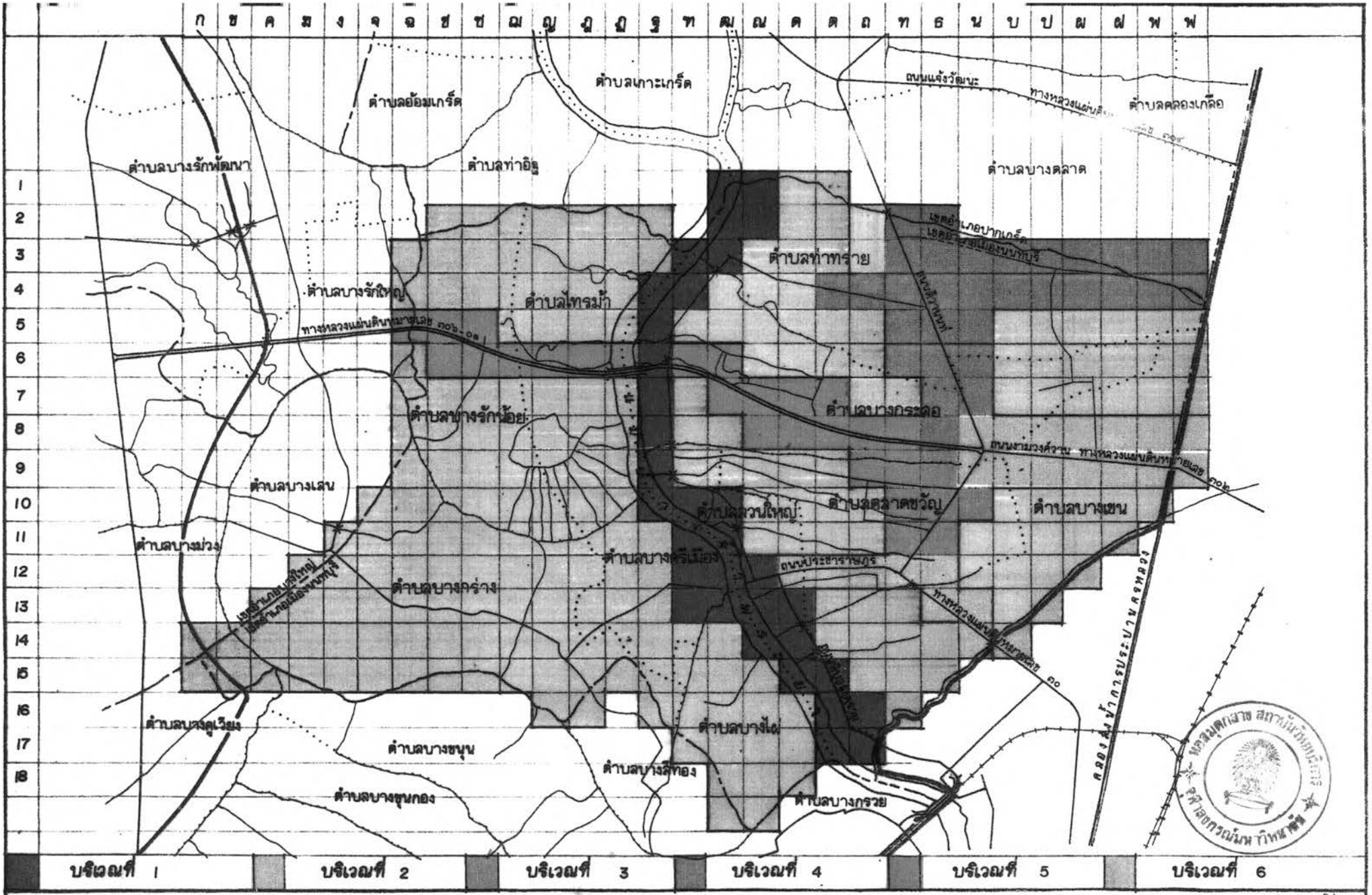
บริเวณที่ 2 ให้มีการควบคุมอาคารเช่นเดียวกับบริเวณที่ 1 แต่ปลูกสร้างอาคารประเภท ตึกแถวได้เพราะเป็นย่านพาณิชย์กรรม และอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกับบริเวณที่ 1 เพื่อการ บรรเทาปัญหาการจราจร

บริเวณที่ 3 ห้ามปลูกสร้างตัดแปลงอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภท และห้ามปลูกสร้างอาคารพาณิชย์และอาคารขนาดใหญ่เนื่องจากมีอาคารขนาดใหญ่ ท่างสรรพสินค้า เกิดขึ้นเพียงพอแล้ว เพื่อมิให้เกิดปัญหาจราจรเพิ่มมากขึ้น

บริเวณที่ 4 ให้มีการควบคุมเช่นเดียวกับบริเวณที่ 3 เนื่องจากอยู่ใกล้บริเวณพระตำหนัก นนทบุรีในเขตตำบลท่าทราย

บริเวณที่ 5 เป็นบริเวณที่ห้ามปลูกสร้างอาคารพาณิชย์และอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจาก กำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบาง

บริเวณที่ 6 เป็นบริเวณที่ปลูกสร้างที่พักอาศัยได้ แต่ไม่ควรเป็นอาคารสูงในพื้นที่ทาง ฝั่งตะวันตกหรือเป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์ที่ขัดกับการเป็นพื้นที่พักอาศัย



มาตรการในการปฏิบัติ

การกำหนดมาตรการต่าง ๆ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางให้หน่วยงานท้องถิ่น และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถดำเนินการจัดระเบียบ ควบคุม-ดูแล ตลอดจนกระตุ้นส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินที่ได้เสนอแนะไว้แล้ว มาตรการดังกล่าว ประกอบด้วยมาตรการด้านผังเมือง มาตรการด้านกฎหมาย มาตรการด้านการจัดการ การลงทุน และมาตรการด้านภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การจัดวางและบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองนนทบุรี เพื่อใช้เป็นแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีนี้ มีเค้าโครงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการคมนาคม-ขนส่ง อันเป็นแนวทางให้หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวข้องได้จัดทำแผนงานและโครงการอย่างสอดคล้องกัน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน

2. การจัดทำและบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ ในบริเวณที่มีความสำคัญ และจำเป็นต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น โดยหน่วยงานท้องถิ่นซึ่งได้แก่เทศบาลเมืองนนทบุรี สุขาภิบาลบางศรีเมืองควรพิจารณาดำเนินการโดยมีหน่วยงานสำนักงานผังเมืองจังหวัดนนทบุรีโดยร่วมมือกับหน่วยงานท้องถิ่นดังกล่าว

3. การจัดทำแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต โดยใช้เค้าโครงการใช้ที่ดินและโครงข่ายคมนาคม-ขนส่งมากำหนดลำดับวาระ ตลอดจนแผนงานโครงการในการพัฒนาและการให้บริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการพื้นฐาน รวมทั้งการกระตุ้นและส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจของชุมชนและการพัฒนาระบบการบริหารพัฒนา ให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับอำเภอเมืองนนทบุรี โดยอาศัยผลจากการศึกษานี้มาเป็นแนวทางในการกำหนดลำดับวาระแผนงานและโครงการ ตลอดจนการประสานการดำเนินงานและการรับผิดชอบของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการใช้อำเภอเมืองนนทบุรีเป็นองค์กรหลักในการประสานงานการดำเนินงานดังกล่าว

4. การจัดทำโครงการพิเศษ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองและการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพื้นฐาน จำเป็นต้องการแก้ไขปัญหที่สำคัญเร่งด่วน ซึ่งต้องใช้เวลาในการดำเนินงานและเพื่อแบ่งเบาภาระการลงทุน และการดำเนินงานของหน่วยงานท้องถิ่น จึงควรมีการกระตุ้นชักชวนและส่งเสริมให้หน่วยงานและองค์กรต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ได้เข้ามามีบทบาทร่วมดำเนินงานการและรับภาระการลงทุนให้มากขึ้น โครงการพิเศษที่กำหนด

ซึ่งอาจได้แก่ โครงการทางด้านคมนาคม-ขนส่ง เช่น การก่อสร้างถนน การบริการการโดยสารสาธารณะ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยจัดรูปที่ดิน ศูนย์การค้าพาณิชย์กรรมและการบริการ ซึ่งการดำเนินการเหล่านี้จะมีอิทธิพลชักนำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนได้โดยเป็นไปภายในกรอบและแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินที่ได้ศึกษาและเสนอแนะไว้

มาตรการด้านกฎหมาย

มาตรการทางกฎหมายถือเป็นมาตรการสำคัญที่ใช้บังคับ ตลอดจนควบคุมและส่งเสริมให้การพัฒนาเมืองและชุมชนเป็นไปตามแนวทางเสนอแนะไว้แล้ว กฎหมายที่สำคัญ ๆ และที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี

1. พระราชบัญญัติการผังเมือง (พ.ศ. 2518) เป็นกฎหมายหลักที่จะทำให้มีการควบคุมการใช้ที่ดินของเมืองและชุมชนเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินที่ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้โดยมุ่งเน้นการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกำหนดโครงข่ายคมนาคม-ขนส่งทางถนน ตลอดจนการเสนอแนะโครงการสาธารณูปโภคต่าง ๆ พระราชบัญญัติฉบับนี้มีอยู่ 84 มาตรา แบ่งเป็น 11 หมวด สามารถออกกฎหมายใช้บังคับได้ โดยมีสาระที่สำคัญดังนี้

- มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และให้อำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติฉบับนี้

- มาตรา 27 ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้วห้ามบุคคลใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น อย่างไรก็ตาม ความในวรรคที่กล่าวมาแล้วมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของและผู้ครอบครองที่ดินได้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

- มาตรา 29 เมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น จัดให้มีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น หรือจะขอให้สำนักผังเมืองเป็นผู้วาง และจัดทำผังเองเฉพาะก็ได้

- มาตรา 83 ผู้ใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม และพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- มาตรา 84 ผู้ใดไม่ให้ความร่วมมือขัดขวางเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานหรือฝ่าฝืนคำสั่ง มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกินสามพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดไว้

ด้วยเหตุผลของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีผลบังคับใช้ก็ได้รับการคัดค้านจากผู้ประกอบ ความแตกต่างของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฉบับเดิม และข้อกำหนดฉบับใหม่เกี่ยวกับเรื่องขนาดและเนื้อที่ดิน ที่ไม่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2532 ที่แก้ไขเมื่อปี พ.ศ. 2533 เพราะข้อกำหนดใหม่ที่ได้กำหนดให้การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีสาระสำคัญดังนี้

ตารางที่ 6.1 แสดงข้อกำหนดจัดสรรที่ดินฉบับเดิม และฉบับใหม่

หัวข้อ	ข้อกำหนดฉบับเดิม (พ.ศ. 2530)	ข้อกำหนดฉบับใหม่ (พ.ศ. 2535)
ขนาดของที่ดินจัดสรร	(1) ไม่ได้ระบุขนาดโครงการ	(1) แบ่งโครงการ ซึ่งที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายเป็น 3 ขนาด ดังนี้ :- (1.1) ขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ (1.2) ขนาดกลาง ตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่ (1.3) ขนาดเล็ก ตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
ขนาดและเนื้อที่ที่อยู่อาศัย	(1) ที่ดินเปล่า ขนาด 10x20 เมตร (50 ตารางวา) ถ้าไม่ได้ขนาดนี้ ต้องมีที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา (2) บ้านเดี่ยว ขนาดไม่ต่ำกว่า 10x10 เมตร ที่ดิน 50 ตารางวา ถ้าไม่ได้ขนาดนี้ ต้องมีที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา (3) บ้านแฝด กว้างไม่ต่ำกว่า 7 เมตร ขนาดที่ดิน 35 ตารางวา (4) บ้านแถว กว้างไม่ต่ำกว่า 5 เมตร ที่ดิน 16 ตารางวา ด้านหน้าต้องห่าง 6 เมตร ทุกระยะ 60 เมตร (12 ห้อง) ต้องเว้นที่ดินไว้ 4 เมตร (5) อาคารพาณิชย์ กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร ที่ดินไม่ต่ำกว่า 12 ตารางวา ทุกระยะ 60 เมตร (15 ห้อง) ต้องเว้นที่ดินไว้ 4 เมตร	(1) ที่ดินเปล่า ขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20 เมตร ถ้าไม่ได้ขนาดนี้ ต้องมีเนื้อที่ดินไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา (2) บ้านเดี่ยว ขนาดและเนื้อที่เหมือนเดิม แต่กำหนดให้ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2 เมตร (3) บ้านแฝด กว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร ขนาดที่ดิน 35 ตารางวา ตัวอาคารที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2 เมตร (4) บ้านแถว กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เนื้อที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2 เมตร และให้เว้นร่องว่างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (4 เมตร) (5) อาคารพาณิชย์ กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และเนื้อที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร และให้เว้นร่องว่างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (4 เมตร)

2. พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ เป็นกฎหมายที่จะดำเนินการและประกาศใช้ หลังจากผังเมืองได้ประกาศใช้บังคับในท้องที่ใดท้องที่หนึ่งแล้ว ทั้งนี้เพื่อใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ถึงขั้นรายละเอียดภายในกรอบข้อกำหนดของผังเมืองรวม

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการบังคับให้มีการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ และแนวทางการใช้ที่ดินที่กำหนดไว้นอกเหนือจากแผนผังและรายละเอียดในด้านต่าง ๆ แล้ว ยังประกอบด้วยประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ (เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ) ทุกประการหรือบางประการรวมทั้งรายละเอียดระบุที่ดินหรือสิ่งหาปริมาณทรัพย์สินอย่างอื่นที่ต้องเวนคืน โดสมมีแผนที่แสดงเขตที่ดินหรือสิ่งหาปริมาณทรัพย์สินอย่างอื่น และรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะต้องเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

จะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะมีบทบัญญัติที่สำคัญและให้อำนาจในการควบคุมและปฏิบัติฯ โดยเฉพาะอำนาจในการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแผนผังและข้อกำหนดได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการจัดทำและบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะเป็นเรื่องละเอียดอ่อน มีผลกระทบรุนแรงแก่สิทธิของบุคคลและนิติบุคคล จึงเป็นเรื่องค่อนข้างยุ่งยากและต้องใช้เวลาในการดำเนินงานตามขั้นตอนต่าง ๆ ดังนั้นหน่วยงานท้องถิ่นควรทำการศึกษาและพิจารณาให้ถี่ถ้วน โดยหาวิธีการประสานประโยชน์และร่วมมือจากประชาชนทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสัมฤทธิ์ผลโดยรวมในที่สุด

3. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 89 วันที่ 19 สิงหาคม 2535 โดยข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป โดยให้ยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2533 โดยเหตุผลของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 ซึ่งใช้อยู่เดิมไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมตลอดจนเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับนโยบายของรัฐบาลมุ่งเน้นที่จะแก้ไขปัญหาภาวะต่าง ๆ รวมทั้งสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงได้แก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดกับการจัดสรรที่ดินใหม่หมดทั้งฉบับ โดยวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังโครงการ วิธีการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนการจัดทำระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรให้ได้ขนาดมาตรฐานตามที่คณะกรรมการ

จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดขนาดที่ดินแล้วยังกำหนดเขตระยะห่างของอาคารกับเขตที่ดิน โดยให้นำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2532 ที่แก้ไขเมื่อปี พ.ศ. 2533 มาใช้ เมื่อพิจารณาแล้วจะไม่ค่อยสอดคล้องกัน และมีปัญหาที่ผู้ประกอบการไม่แน่ใจว่าจะถือปฏิบัติอย่างไร ดังที่จะกล่าวต่อไป

1) พิจารณาที่เว้นว่างของอาคารประเภทบ้านแถว หรือตึกแถว ตามข้อกำหนดจัดสรร ถ้าขนาดพื้นที่ดินกว้าง 4 เมตร และยาว 16 เมตรแล้ว ตัวอาคารจะต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าและด้านหลังด้านละ 2 เมตร พื้นที่ว่างเท่ากับร้อยละ 25 แต่จากกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติอาคารที่พักอาศัยจะต้องมีพื้นที่ว่างร้อยละ 30 ของพื้นที่

2) พิจารณาจากพื้นที่เว้นว่างของอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ถ้าพิจารณาจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ขนาดพื้นที่ดินขนาด 50 ตารางวา มีความกว้าง 10 เมตร ยาว 20 เมตร และตัวอาคารจะต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านเท่ากับ 2 เมตร และจะมีพื้นที่ว่างถึงร้อยละ 42 ซึ่งจะมากกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติอาคารที่พักอาศัยซึ่งกำหนดไว้เพียงร้อยละ 30 เท่านั้น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรนี้เหมือนจะลุ่มลุ่มล้าทำให้ผู้ประกอบการไม่จำเป็นต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดนี้ทุกประการ ซึ่งจะได้เห็นได้จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 4 กำหนดไว้ว่า "ในกรณีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายก็ได้"

4. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522) เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางสภาพของอาคารในด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัยและป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง สถาปัตยกรรม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร รวมทั้งการกำหนดพื้นที่เว้นว่างระยะถอยร่นของอาคารจากแนวที่ดิน ขนาดสัดส่วนและการใช้ประโยชน์อาคาร เป็นต้น

กฎหมายฉบับนี้ได้ให้อำนาจรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อควบคุมลักษณะ รูปแบบ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับอาคาร สำหรับหน่วยงานท้องถิ่นของอำเภอเมืองนนทบุรี สามารถออกข้อบัญญัติข้อกำหนดในเรื่องต่าง ๆ ได้เท่าที่ไม่ขัดแย้งกับกฎกระทรวง เช่น การกำหนดพื้นที่เว้นว่างในการก่อสร้าง

อาคารแต่ละประเภท เป็นต้น นอกจากนี้ทางอำเภอเมืองนนทบุรีซึ่งเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้สามารถใช้ในการควบคุม และปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมทั้งวางไว้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ

5. พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน (พ.ศ. 2526) เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เกษตรกรรม อย่างไรก็ตาม มาตรการที่เกี่ยวข้องและสามารถนำไปใช้ดำเนินการเกี่ยวกับการวางนโยบายและแผนการใช้ที่ดิน รวมทั้งในด้านปฏิบัติให้ประสานสอดคล้องระหว่างการปรับปรุงอนุรักษ์ดินและน้ำกับแผนผังข้อกำหนดผังเมืองรวม

6. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (พ.ศ. 2518) เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแผนพัฒนา รวมทั้งกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อส่งเสริมและรักษาภาวะสิ่งแวดล้อมของชุมชนเมืองและชนบท โดสให้อำนาจคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมและสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเสนอแนะ และกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังกล่าว ซึ่งสามารถที่จะกำหนดให้สอดคล้องกับแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวมนนทบุรีที่ได้วางไว้

7. พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง (พ.ศ. 2503) เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจหน่วยงานท้องถิ่น ซึ่งได้แก่อำเภอเมืองนนทบุรีสามารถสั่งให้หรือถอนอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนอันทำลายสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับแม่น้ำลำคลองหรือบริเวณส่วนสาธารณะ ซึ่งจะช่วยให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่สวยงามและมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

8. พระราชบัญญัติรักษาคลอง (ร.ศ. 121) และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 44 กฎหมายทั้ง 2 ฉบับนี้ เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของแม่น้ำ-คลองให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยกรมเจ้าท่า กรมชลประทาน และหน่วยงานท้องถิ่น เป็นผู้ใช้อำนาจ

9. พระราชบัญญัติสาธารณสุข (พ.ศ. 2484) เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจหน่วยงานท้องถิ่น ดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจกรรมบางประเภทที่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนหรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพความปลอดภัยหรือสิทธิเสรีภาพของประชาชน โดสให้มีอำนาจกำจัดการห้ามและระงับเหตุ กับให้อำนาจดูแลรักษา

10. พระราชบัญญัติจราจรทางบก (พ.ศ. 2522) และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 294 เรื่องทางหลวง กฎหมายฉบับแรกนั้นให้อำนาจดำเนินการเกี่ยวกับการจัดระเบียบการจราจรทางบก เช่น การกำหนดถนนให้เป็นทาง กำหนดช่องทางทางรถ กำหนดการห้ามจอดรถ เป็นต้น สำหรับ

กฎหมายฉบับหลังนั้น จะครอบคลุมถนนซึ่งเป็นทางหลวงประเภทต่าง ๆ

11. พระราชบัญญัติโรงงาน (พ.ศ. 2512) เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดพื้นที่หรือบริเวณเพื่อใช้ในกิจการหรือตั้งโรงงานอุตสาหกรรมรวมทั้งกำหนดประเภท ชนิด ขนาด และจำนวน โดยให้อำนาจรัฐมนตรีประกาศใช้ราชกิจจานุเบกษา กำหนดเขตที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตตั้งโรงงานประเภทหนึ่งหรือชนิดใด ๆ ภายในเขตอุตสาหกรรมนั้นได้ แล้วให้อำนาจปลัดกระทรวงในการอนุญาตให้ตั้งหรือให้หยุดประกอบการทั้งหมด หรือบางส่วนในการชั่วคราว เพื่อให้การปรับปรุงแก้ไขโรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายร้ายแรงแก่สาธารณสุข หรือขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อกำหนดของผังเมืองรวม

12. พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2497) กฎหมายฉบับนี้ ถือได้ว่าเป็นพื้นที่สำหรับกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ในการบังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ ซึ่งจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค ทรัพยากรธรรมชาติหรือประโยชน์ของรัฐอย่างอื่น ๆ โดยใช้เงินเป็นค่าตอบแทน กฎหมายฉบับนี้จะ เป็นประโยชน์แก่การดำเนินการตามวัตถุประสงค์และข้อกำหนดของผังเมืองรวม ซึ่งในบางกรณีจำเป็นจะต้องเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการก่อสร้าง-ปรับปรุง สาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่าง ๆ

13. ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (พ.ศ. 2515) เป็นกฎหมายที่ควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดิน โดยเกี่ยวข้องกับการกำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น สำหรับการบริการโดยถือตามขนาดและจำนวนพื้นที่ตลอดจนการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินต่ำสุดเอาไว้