

# คลอดผังเมืองอีอีซี 8 ล้านไร่

## บูม 'บ้านโพธิ์' เมืองใหม่ไฮสปีด

**ก**ำกลางเสียงคัดค้านที่กำลังรอลุ้นร่างผังเมืองรวม การพัฒนาพื้นที่พิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) จะรวมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ “ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง” เป็นเนื้อเดียวกันจะเริ่มบังคับใช้เมื่อไหร่ ?

หลังจากเดิมเลื่อนมาจากวันที่ 9 ส.ค.ที่ผ่านมา ซึ่งวันที่ 30 ก.ย.คณะกรรมการอีอีซี (บอร์ดอีอีซี) มี “บิ๊กตุ๋-พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา” นายกรัฐมนตรี เป็นประธาน จะเคาะรายละเอียดข้อกำหนดต่าง ๆ ก่อนจะเสนอ “ครม.-คณะรัฐมนตรี” อนุมัติต่อไป

### รอ ครม.ไฟเขียวบังคับใช้

นายมนทล สุตประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเปิดเผยว่า รายละเอียดเสร็จแล้วรอสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก(สกพอ.) เสนอขออนุมัติ ครม.บังคับใช้ คาดว่าจะเร่งรัดให้บังคับใช้เร็วที่สุด เพราะนักลงทุนและผู้ประกอบการก็เฝ้ารอ ที่ผ่านมามีล่าช้าส่วนหนึ่งยังมีคนที่คัดค้าน เช่น เอ็นเอสไอ ที่ไม่ใช่คนพื้นที่ ซึ่งนักลงทุนและผู้ประกอบการเห็นด้วยทุกคน เพราะต้องการพัฒนา ไม่มีคัดค้าน เมื่อผังเมืองรวมอีอีซีบังคับใช้แล้วจะกำหนดผังเมืองรวมอำเภอของ 3 จังหวัด มี 30 อำเภอ ต่อไปพร้อมกับยกเลิกผังเมืองรวมจังหวัด

สำหรับผังเมืองอีอีซีมีพื้นที่รวมกว่า 8.291 ล้านไร่ หรือ

13,266 ตร.กม. แยกเป็น จ.ฉะเชิงเทรา 5,331 ตร.กม. หรือ 3.34 ล้านไร่ ชลบุรี 4,363 ตร.กม. หรือ 2.726 ล้านไร่ และระยอง 3,552 ตร.กม. หรือ 2.22 ล้านไร่ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมองเป็นภาพรวม 20 ปีถึงปี 2580

วิเคราะห์จากปัจจัยด้านต่าง ๆ ศักยภาพพัฒนาพื้นที่ การขยายตัวของประชากรและเศรษฐกิจ เช่น นโยบายอีอีซี พื้นที่เสี่ยงภัย พื้นที่ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำ พื้นที่ป่าไม้ ป่าชายเลน แหล่งน้ำ พื้นที่ทหาร เพื่อหาพื้นที่เหมาะสมในการรองรับการพัฒนาเมือง เกษตรกรรม อุตสาหกรรมในอนาคต ควบคู่ไปกับการอนุรักษ์พื้นที่ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

### ถนนสุขุมวิทศูนย์กลางเมือง

กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 4 กลุ่มหลัก 11 ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ 1.พื้นที่พัฒนาเมือง พื้นที่ส่งเสริมพิเศษ สนับสนุนการพัฒนาเมืองใหม่และเมืองเดิม โดยกระจายตัวอยู่บริเวณที่ราบลุ่มปากแม่น้ำ ชานนาไปตามชายฝั่งทะเล ตลอดแนวสองข้างของถนนสุขุมวิทและบริเวณที่เป็นย่านศูนย์กลางหลักของอำเภอ ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศูนย์กลางเมืองจะเป็นพื้นที่สีแดง (พาณิชย์กรรม) สีส้ม (ชุมชนเมือง) สีส้มอ่อน มีจุดสีขาว (รองรับการพัฒนาเมือง) และสีน้ำตาล (เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ)

## รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน 8,291,250 ไร่



ที่มา : ประชาชาติธุรกิจรวบรวม



**2.พื้นที่พัฒนาเกษตรกรรม พื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อการเกษตร** เพื่อรักษาแหล่งผลิตอาหารและผลไม้เมืองร้อนของประเทศ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ของจังหวัดฉะเชิงเทราต่อเนื่องมาทางด้านตะวันออกของจังหวัดชลบุรี และด้านชายฝั่งทะเลตอนล่างของจังหวัดระยอง ด้านการใช้ประโยชน์มีสี่เหลี่ยมซ้อน (ชุมชนชนบท) สีเขียวอ่อน (ส่งเสริมเกษตรกรรม) สีเหลืองทแยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)

**ชลบุรี-ระยองแหล่งอุตสาหกรรม**

**3.พื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมบริเวณที่เป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมเดิมและบริเวณพื้นที่ที่ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ว่ามีศักยภาพที่จะพัฒนาในด้านอุตสาหกรรมได้อย่างเหมาะสม** โดยจะกระจายตัวบริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง เช่น บางส่วนของอำเภอศรีราชา บ้านบึง ปะทิวแดง บ้านค่าย เป็นต้น ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินกำหนดเป็นสีม่วง (เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม) และสีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว (พัฒนาอุตสาหกรรม)

และ **4.พื้นที่อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม** ได้แก่ พื้นที่ป่าไม้ แหล่งน้ำ ชายฝั่งทะเล การใช้ประโยชน์ที่ดินกำหนดเป็นสีเขียวมีเส้นทแยงสีฟ้า (ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม) และสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว (อนุรักษ์ป่าไม้) ยังมีแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค 8 ระบบ ประกอบด้วย 5 แผนผัง และ 1 มาตรการ ได้แก่ แผนผังระบบสาธารณูปโภค ระบบเทคโนโลยี และการสื่อสาร และระบบการควบคุมและบริหารจัดการมลพิษ แผนผังระบบคมนาคมและขนส่ง, แผนผังระบบการตั้งถิ่นฐานและภูมิสังคม, แผนผังระบบบริหารจัดการน้ำ, แผนผังระบบป้องกันอุบัติเหตุ และมาตรการระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมกับการประกอบอุตสาหกรรมเป้าหมาย อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ และการประกอบกิจการ

**ลดพื้นที่เกษตร 8.13%**

“หลัก ๆ พื้นที่เกษตรหายไป 8.13% จากเดิม 66.63% เหลือ 58.50% เพราะบางพื้นที่ เช่น ระยอง เป็นสวนทุเรียนก็อยู่เหมือนเดิม แต่พื้นที่ปลูกมัน สับปะรด ที่ไม่ได้ผล นำมาพัฒนาเป็นอย่างอื่นแทน ซึ่งพื้นที่เกษตรชั้นดีคงอยู่หมดไม่ได้ และ เช่น อำเภอบางคล้า ฉะเชิงเทรา”

สำหรับพื้นที่เมืองพาณิชย์กรรมและชุมชนเพิ่มขึ้น 3.36% จาก 9.87% เป็น 13.23% ทั้งพื้นที่เดิมและขยายตัวไปยัง

พื้นที่ใหม่ ไม่ว่าจะเป็นชลบุรี ศรีราชา พัทยา ระยอง ไปตามแรงดึงดูดที่จะทำให้เกิดเมือง เช่น ถนน รถไฟความเร็วสูง อย่างเช่น อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟความเร็วสูงกำหนดให้เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยชั้นดี แทนที่จะพัฒนาเป็นสถานีขนส่งและกระจายสินค้า (ไอซีดี) ตามที่สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ศึกษาไว้ จะทำให้เป็นการพัฒนาเมืองฟิก

**บ้าน “บ้านโพธิ์” ที่อยู่อาศัยชั้นดี**

“บ้านโพธิ์เป็นแหล่งธรรมชาติสวยงาม ติดแม่น้ำบางปะกง ถ้าพัฒนาให้ดี ๆ น่าจะเหมาะเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี ส่วนจะเป็นเมืองใหม่หรือไม่อยู่ที่นโยบายรัฐบาล ตามเป้าหมายกำหนดให้ฉะเชิงเทราเป็นที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ อยู่แล้ว”

ส่วนพื้นที่อุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 1.99% จาก 3.13% เป็น 5.12% ส่วนใหญ่เพิ่มในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมเดิม เพื่อบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคได้ง่าย เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา การจัดการน้ำเสีย รองรับ 12 อุตสาหกรรมเป้าหมายของอีอีซี

ด้านพื้นที่อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติจะคงพื้นที่ป่าไม้ไว้เท่าเดิม เพิ่มพื้นที่โล่งอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมริมแม่น้ำและแหล่งน้ำสำคัญจากเดิม 1.14% เป็น 2.93% จะกำหนดเป็นพื้นที่บัพเฟอร์โซน ระยะ 500 เมตรจากริมแม่น้ำ ห้ามก่อสร้างอุตสาหกรรม ส่วนข้อห้ามอื่น ๆ เช่น พื้นที่พัฒนาเมืองหากสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องอยู่ในเขตทางถนนกว้าง 16 เมตร เป็นต้น นอกจากนี้จะส่งเสริมการพัฒนาแล้ว ยังมีกฎหมายควบคุมอาคารมาคุมด้วยเช่นกัน

**สร้างเมืองใหม่รอบไฮสปีด**

ถามว่าเมืองใหม่ที่เกิดในผังเมืองอีอีซีอยู่บริเวณไหน นายมนทลกล่าวไว้ ไม่มีกำหนดไว้ แต่ไม่ได้ห้าม การพัฒนาต้องขึ้นอยู่กับอีอีซีที่จะเป็นผู้กำหนด กรมเป็นผู้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อย่างไรก็ตามในผังเมืองอีอีซี มีการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ 1-2 กม. โดยรอบสถานีรถไฟความเร็วสูง เพื่อพัฒนาเมือง ไม่ว่าจะเป็นฉะเชิงเทรา พัทยา ชลบุรี ซึ่งกรมมีการจัดรูปที่ดินที่รัฐสามารถนำมาเป็นเครื่องมือในการพัฒนาได้ จะช่วยลดภาระการลงทุนค่าก่อสร้างได้ เช่น โดยรอบมีพื้นที่ 10,000 ไร่ รัฐขอจัดรูป 10% จะได้ 1,000 ไร่ นำมาพัฒนาเมือง โดยรัฐไม่ต้องเวนคืนที่ดิน

