

อสังหาอื้อฮ้วน

ปลดล็อก
ผังเมือง

15

อสังหาอื้อฮ้วนปลดล็อกผังเมือง

ธุรกิจอสังหาฯ 3 จังหวัด อีอีซี วอนปลดล็อกผังเมืองพื้นที่ สีเหลือง สร้างทาวน์เฮาส์ ไม่จำกัดเฉพาะบ้านเดี่ยว หวันกระบ กำลังซื้อ ส่วนพื้นที่สีส้ม สร้างอาคารใหญ่พิเศษเกิน 3 ชั้น 300 ตร.ม. โฟกัส บางแสน ทำเลศักยภาพ ล้น หลังตัวเมืองแออัด ขณะ ระยอง พื้นที่เขียวบูบ ด้านอธิบดี โยธาฯฯฯกำหนดเปิดกว้างแล้ว

จากกรณีภาคเอกชนในพื้นที่ 3 จังหวัดระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรืออีอีซีมีหนังสือถึงนายคณิศ แสงสุพรรณ เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) และกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมอีอีซี ให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในพื้นที่นั้น

แหล่งข่าวจากวงการอสังหาริมทรัพย์ระบุว่า นอกจากเกษตรกรได้รับผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนพื้นที่สีเขียว เป็นพื้นที่สีม่วง เพื่ออุตสาหกรรมแล้ว บริษัทพัฒนาที่ดินยังได้รับผลกระทบจากผังอีอีซี ซึ่งกำหนดให้พื้นที่สีเหลือง ที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปใน 3 จังหวัด สร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว แต่เอกชนต้องการผ่อนปรนให้สร้างที่อยู่อาศัยได้ทุกประเภท เนื่องจากคนท้องถิ่นมีกำลังซื้อเพียงทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด หากบังคับให้ทำได้เฉพาะบ้านเดี่ยว อาจกระทบทั้งผู้ประกอบการและความต้องการของคนในพื้นที่ ขณะพื้นที่สีแดง

ชุมชนหนาแน่นมาก โดยเฉพาะจังหวัดชลบุรี ปัจจุบันไม่มีที่ว่างให้พัฒนาพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่เขตเมืองชลบุรี เทศบาลเมืองศรีราชาที่มีความแออัด ต่างจากพัทยาจึงเสนอขอเพิ่มพื้นที่สีส้ม ขยายต่อจากเขตเมืองหรือพื้นที่สีแดง ไม่ควรกำหนดเป็นพื้นที่สีเหลือง

ทั้งนี้พื้นที่สีส้มมีข้อห้ามสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือสร้างได้ ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 8 ชั้น โดยเฉพาะบริเวณ ตำบลแสนสุข หาดบางแสน แต่เนื่องจากที่ดินในพื้นที่ชลบุรีมีราคาแพง โดยเฉพาะหาดบางแสน และถนนข้าวหลามตัด ซึ่งเป็นถนนเส้นใหม่ มีแนวสายทางตั้งแต่มอเตอร์เวย์เชื่อมเข้าหาดบางแสน เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสร้างโรงแรม คอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า ปัจจุบันราคาที่ดินไร่ละกว่า 40 ล้านบาท หรือกว่า 1 แสนบาทต่อตารางวา ไม่เหมาะสร้างเป็นอาคารโลว์ไรส์ ไม่เกิน 8 ชั้นจึงเสนอให้ปรับเปลี่ยนบริเวณหาดบางแสน พื้นที่สีส้มสร้างอาคารเกิน 30,000 ตารางเมตรได้

อีกประเด็นที่เอกชนได้รับผลกระทบ ได้แก่ ระยะ 500 เมตรจากแหล่งน้ำห้ามสร้างอาคารทุกประเภท ดังนั้นจึงขออนุโลมให้พัฒนาที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งน้ำได้ ได้แก่ บริเวณอ่างเก็บน้ำบางพระ และหนองค้อ อำเภอศรีราชา อ่างเก็บน้ำ มาบประชัน เมืองพัทยา และอ่างเก็บหนองปลาไหล อำเภอปลวกแดงจังหวัดระยอง โดยมี

เงื่อนไขจัดระบบบำบัดน้ำเสียที่ดีเนื่องจากเป็นเมืองอีอีซี 4.0 มันใจว่าเอกชนจะรับผิดชอบได้ ขณะพื้นที่ระยอง ไม่น่าจะมีผลกระทบมาก แต่ยอมรับว่าพื้นที่สีเขียวหายไปค่อนข้างมาก ซึ่งส่วนใหญ่ ปรับเป็นพื้นที่สีม่วง

แหล่งข่าวกล่าวต่อว่าวันที่ 5 สิงหาคมนี้ผังอีอีซีจะเข้าสู่วิธีพิจารณาของคณะกรรมการอีอีซี ที่มี พล.อ. ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรีเป็นประธาน หากผ่านความเห็นชอบวันที่ 6 สิงหาคม จะเข้าคณะรัฐมนตรี (ครม.) และ ประกาศใช้วันที่ 9 สิงหาคม 2562 นี้ จากนั้นจะใช้เวลา 1 ปีจัดทำกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัด นับจากผังอีอีซีบังคับใช้

ต่อเรื่องนี้ นายมณฑล สุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เปิดเผยว่า การยกเว้นผังอีอีซี ได้เปิดกว้างให้เอกชนพัฒนาและเปียดบังพื้นที่สีเขียว น้อยมาก อย่างไรก็ตาม ความต้องการของคนพื้นที่มีความหลากหลาย บางกลุ่มต้องการพื้นที่สีเขียว บางกลุ่มขอลดพื้นที่สีเขียว เพราะสาธารณูปโภคมาทำให้พื้นที่เจริญจึงมีบางบริเวณที่กำหนดพื้นที่สีแดง พื้นที่สีส้มไว้ ให้พัฒนาอาคารขนาดใหญ่ได้ ส่วน รัศมี 500 เมตรห่างจากแหล่งน้ำห้ามตั้งโรงงานอุตสาหกรรม บ้านจัดสรร แต่อนุโลมสร้างบ้านอยู่อาศัยของชาวบ้านทั่วไปบนที่ดินของตนเองได้ ■

"มหาดไทยร้อยใจ คนไทยยิ้มได้"

