

## ข่าวสังหาริมทรัพย์

### ข่าวเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ผังเมืองเพิ่มพื้นที่อุตสาหกรรม ( 22 October 2018 )

ขีดเส้นโซนสีม่วง อีก 1.3 หมื่นไร่

สกพอ.-กรมการผังเมืองฯ เร่งร่างผังเมืองรวมอีอีซี เพิ่มพื้นที่สีม่วง 1.3 หมื่นไร่ รองรับการลงทุนนิคมอุตสาหกรรม ตั้งเป้ารับฟังความเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ปลาย พ.ย.นี้ กนอ.เผย ผู้ประกอบการนิคม 10 ราย รอผังเมืองใหม่

นายมนทล สดประเสริฐ อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง เปิดเผยว่า การร่าง ผังเมืองรวมพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) อยู่ระหว่างการดำเนินงานร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) เพื่อร่างผังเมืองรวมอีอีซี ซึ่ง พ.ร.บ.เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก กำหนดให้มีการจัดทำ นโยบายและแผนภาพรวม แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค และดำเนินการ ให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับจากคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ให้ความเห็นชอบ

นายมนทล กล่าวว่า คาดว่า ร่างผังเมืองรวมอีอีซีฉบับแรกจะออกมาในช่วงปลายเดือน พ.ย.หรือต้นเดือน ธ.ค.2561 เพื่อรับฟังความเห็นทุกภาคส่วนก่อนนำไปปรับปรุง โดยผังเมืองรวมอีอีซีจะแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ 1.แผนผังอีอีซีที่จะระบุรายละเอียด การใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน 2.ผังเมืองรวมรายจังหวัด ผังเมืองรวมเมืองหรือชุมชน 3.ผังเมืองเฉพาะ เพื่อพัฒนาเมืองเดิม หรือเมืองใหม่

สำหรับการวางผังเมืองรวมในพื้นที่ จ.ฉะเชิงเทรา มีจุดเด่นในเรื่องความสมบูรณ์ของธรรมชาติ มีการทำเกษตรขั้นดี มีผลไม้ ที่มีชื่อเสียง เป็นแหล่งปลูกข้าว และการประมง มีความหลากหลายจึงเหมาะสมสร้าง เมืองใหม่น่าอยู่ เพื่อรองรับผู้ที่ทำงานในระยองและชลบุรี และรองรับคนจากกรุงเทพฯ ที่จะเข้ามาทำงานในพื้นที่นี้ฉะเชิงเทราเน้นโรงงานสีเขียว ส่วนในพื้นที่อื่นได้มองไปที่การเกษตร ที่ไม่เหมาะกับการทำเกษตรแล้วจะปรับพื้นที่ เหล่านี้ไปเป็นการพัฒนาเมืองใหม่ หรือพื้นที่อุตสาหกรรมที่เหมาะสม ซึ่งจะเป็นอุตสาหกรรมเกษตรที่ไม่ก่อมลพิษและจะห้ามอุตสาหกรรมหนักมาอยู่ใน จ.ฉะเชิงเทรา สำหรับพื้นที่อุตสาหกรรมที่จะขยายเพิ่ม จะเน้นในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่ ส่งเสริมอุตสาหกรรมเดิม เพราะมีความเหมาะสม ที่จะขยายอุตสาหกรรมอยู่แล้ว แต่จะต้องเป็น อุตสาหกรรมที่ไม่ก่อมลพิษ รวมทั้งจะปรับปรุง ผังเมืองในพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรม เอสเอ็มอีหนาแน่นให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งหากเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่กระทบต่อสิ่งแวดล้อมก็จะขยายเป็นพื้นที่รองรับอุตสาหกรรมได้

"พื้นที่สร้างเมืองใหม่ และพื้นที่อุตสาหกรรม ประชาชนโดยรอบจะต้อง เห็นด้วย การขยายเขตของเมืองเก่า และ เมืองใหม่ และโซนต่างๆจะต้องไม่กระทบความเป็นอยู่ของประชาชน เพื่อให้ฉะเชิงเทราคงความเป็นเมืองน่าอยู่"

ทั้งนี้ ที่ผ่านมากรมโยธาธิการและผังเมือง เคยเสนอรูปแบบการจัดรูปที่ดินสำหรับพื้นที่รอบสถานีรถไฟความเร็วสูง โดยยกตัวอย่างรอบสถานีรถไฟความเร็วสูงฉะเชิงเทราในพื้นที่ 16 ตารางกิโลเมตร หรือ 10,000 ไร่ โดยใช้ พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และ กำหนดพื้นที่ที่รัฐใช้ประโยชน์ 10% ของพื้นที่ ที่จัดรูปที่ดิน ซึ่งถ้ารัฐไม่จัดการให้รัฐได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินจะทำให้รัฐร่วมลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานโดยไม่ได้ผลประโยชน์ ตอบแทนกลับคืนให้รัฐและจะมีเฉพาะเอกชนที่เข้าไปจับจองพื้นที่เป็นผู้ได้รับประโยชน์ และพื้นที่รอบสถานีรถไฟความเร็วสูง ถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ การผลักดันประเด็นนี้เป็นเรื่องที่ต้องหารือกับหลายหน่วยงาน เช่น กระทรวงคมนาคมที่เป็นเจ้าของโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ระยอง-ชลบุรีเพิ่มพื้นที่สีม่วง

สำหรับการวางผังเมืองรวมในเขตจ.ชลบุรีและระยอง ซึ่งพื้นที่บางส่วนเป็นนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตส่งเสริมที่ กพอ.อนุมัติไว้แล้ว โดยการร่างผังเมืองรวมจะขยายพื้นที่อุตสาหกรรมในโซนเดิมเพิ่ม ซึ่ง สกพอ.จะไปพิจารณาเพื่อดูความเหมาะสมในการประกาศเป็นเขตส่งเสริมในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยเท่ากับพื้นที่สีม่วงสำหรับอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของภาคธุรกิจ "ปัจจุบันเขตส่งเสริมที่ได้รับการอนุมัติมี 24 เขต ก็จะพิจารณาปรับผังเมืองพื้นที่รอบเขตส่งเสริม

เสริมให้รองรับอุตสาหกรรมได้ จากเดิมที่กำหนดสีผังเมืองสีม่วงจะ วาดเส้นตามโฉนดที่ดินของนิคมอุตสาหกรรม และการพิจารณาเพิ่มพื้นที่อุตสาหกรรมมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา เช่น ระบบสาธารณูปโภคน้ำประปา ไฟฟ้า และอาหารหรือ กับชุมชนว่าเห็นด้วยกับการเพิ่มพื้นที่อุตสาหกรรมหรือไม่"

นายมนทล กล่าวว่า สำหรับเกณฑ์ ในการพิจารณาผังเมืองของเมืองใหม่ในพื้นที่ อีอีซีจะวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ การรองรับ สาธารณูปโภค ระบบขนส่งมวลชน ซึ่งจะต้อง มีการรับฟังความเห็นของผู้ประกอบการและชุมชน รวมทั้งมีการ ประเมินด้านสิ่งแวดล้อมและด้านสังคมประกอบด้วย

#### ขยายพื้นที่อุตสาหกรรมรอบนิคม

นางสาวทัศนีย์ เกียรติภัทราภรณ์ รองเลขาธิการ สกพอ.กล่าวว่า การเพิ่มพื้นที่ สีม่วงสำหรับภาคอุตสาหกรรมนั้น ตาม แผนระยะยาวของอีอีซี ภายใน 15 ปี จะต้องเตรียม พื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 1.5 แสนไร่ โดยในระยะแรก 5 ปี จะต้องมี พื้นที่รองรับอุตสาหกรรมให้ได้ 50,000 ไร่ ซึ่งในปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมทั้ง 31 แห่งภายในพื้นที่อีอีซี มีพื้นที่สีม่วง 37,000 ไร่ จะต้องขยายพื้นที่ สีม่วงเพิ่มเติมอีก 13,000 ไร่ แต่การประเมิน เบื้องต้นคาดว่าความต้องการพื้นที่น่าจะน้อยกว่าที่ประเมิน ไว้ เพราะอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงสมัยใหม่ใช้พื้นที่ในการก่อสร้างโรงงานไม่มาก

นอกจากนี้ การเพิ่มพื้นที่สีม่วงสำหรับอุตสาหกรรมจะขยายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเดิมที่เป็นเขตอุตสาหกรรมอยู่ แล้ว เพื่อให้พื้นที่อุตสาหกรรมอยู่รวมกันไม่กระจายไปทั่ว แบบในอดีต ซึ่งจะช่วยในเรื่องการบริหารจัดการ สิ่งแวดล้อมให้มี ประสิทธิภาพดีขึ้น

#### กนอ.ชี้10รายรอดตั้งนิคมฯใหม่

น.ส.สมจิณณ์ พิลึก ผู้ว่าการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) กล่าวว่า นิคมอุตสาหกรรมในอีอีซีขณะนี้ 29 แห่ง และอยู่ระหว่างตั้งนิคมอุตสาหกรรมอีก 2 แห่ง ในจำนวนนี้ได้ยกระดับขึ้นเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในอีอีซีแล้ว 21 แห่ง รวมทั้งมีผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม กำลังตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ในอีอีซีอีก 10 ราย แต่ติดปัญหาผังเมือง ซึ่ง กำลังรอผังเมืองรวม อีอีซีก่อน และถ้าเรียบร้อยจะเกิดนิคมอุตสาหกรรมใหม่หลายแห่ง โดยตั้งเป้าหมายพื้นที่ อุตสาหกรรมในอีอีซี 1.5 แสนไร่ ขณะนี้ มีพื้นที่แล้ว 1.1 แสนไร่ ซึ่ง กนอ.ต้องหาเพิ่มอีก 1 หมื่นไร่

น.ส.กฤตยาพร ทัพพะทัต รองผู้ว่าการ กนอ. กล่าวว่า ความคืบหน้าโครงการสมาร์ทพาร์ค ในพื้นที่ 2,028 ไร่ และมี พื้นที่สำหรับการลงทุน 1,500 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จ.ระยอง กำลังออกแบบโครงการและจะรวม โครงการสมาร์ ทซิตีของกระทรวงอื่นด้วย เช่น กระทรวงพลังงาน กระทรวงมหาดไทย กระทรวงคมนาคม และปี 2563 จะได้ เอกชนมา ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานมูลค่า 2,700 ล้านบาท และเปิดดำเนินงาน ปลายปี 2565 และมีผู้เข้ามาลงทุนมูลค่า 80,000 ล้าน บาท

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสิทธิทรัพย์สินทางปัญญา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่  
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th) 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)