

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวพัฒนาสาธารณูปโภค

รถไฟฟ้าที่ดินทั่วประเทศ 7 พันไร่หมื่นล. (10 December 2018)

สร้างทางคู่-ไฮสปีด-ลุยมิกซ์ยูสนำร่อง'แม่น้ำ'ปีหน้า

การรถไฟฟ้าปฏิบัติการที่ดินทั่วประเทศ หลังถูกบกรุกมานาน เปิดประมูลให้เอกชนพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ สร้างรายได้ระยะยาว เคลียร์หน้าดินรับรถไฟฟ้าทางคู่ รถไฟฟ้า ไฮสปีดเทรน ปีหน้าประเมิน "สถานีแม่น้ำ" 260 ไร่ ขึ้นมิกซ์ยูส 8 หมื่นล้าน ลุยเรือ 7.5 พันไร่ กาญจนบุรี พังงา บุรีรัมย์

นายวรุฒติ มาลา รักษาการผู้อำนวยการการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า หลังจาก ที่ ร.ฟ.ท.มีแผนจะนำที่ดินแปลงใหญ่มาเปิดให้เอกชนร่วมพัฒนาจัดหาประโยชน์รูปแบบ PPP เช่น สถานีแม่น้ำ ย่าน กม.11 รวมถึงเตรียมพื้นที่รองรับการก่อสร้างรถไฟฟ้าทางคู่ รถไฟฟ้าสายสีแดง และรถไฟความเร็วสูง ทางคณะกรรมการ (บอร์ด) จึงเร่งรัดให้ ร.ฟ.ท.สำรวจการบกรุกที่ดินทั่วประเทศเพื่อจะได้เร่งดำเนินการก่อนที่จะส่งมอบพื้นที่ให้เอกชน ต่อไป เนื่องจากเกรงว่าจะทำให้เกิดปัญหาภายหลังได้

สถานีแม่น้ำโมเดลนำร่อง

"ตอนนี้มีสถานีแม่น้ำเป็นโมเดลแล้ว จะขยายผลไปยังพื้นที่อื่น ๆ ต่อไป จะต้องเร่งดำเนินการโดยเร็วที่สุด เพราะปีหน้าจะมีการเปิดประมูล PPP แล้ว"

นายสมยุทธ์ เรือนงาม รองผู้อำนวยการ ฝ่ายด้านปฏิบัติการ ฝ่ายปฏิบัติการเดินรถ เปิดเผยว่า บอร์ด ร.ฟ.ท.มีมติให้ตั้งคณะทำงานเฉพาะกิจเพื่อดำเนินการกับผู้บกรุกหรือรูกกล้าที่ดินรถไฟ เริ่มพื้นที่สถานีแม่น้ำ 260 ไร่ เป็นที่แรก ได้สำรวจตั้งแต่ 27 ต.ค.ที่ผ่านมา พบว่ามีพื้นที่ที่ถูกบกรุกรวม 86 ไร่ คิดเป็น 33% ของพื้นที่ทั้งหมด และพบว่ามีเอกชนบกรุก ในพื้นที่ประมาณ 40 ราย รูปแบบ การบกรุกมีทั้งทำลานจอดรถบรรทุก, กองเก็บวัสดุก่อสร้าง และบ่อคอนกรีต, ที่พักคนงาน, กองขยะขนาด 1 ล้านคิว, ที่พักคนงาน, กองเก็บทรายและหิน, อุโมงค์และที่เก็บเครื่องจักรขนาดใหญ่ ส่วนสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ที่อยู่ในพื้นที่เป็นตู้สินค้าคอนเทนเนอร์, บ้านชั้นเดียวแบบน็อกดาวน์ (บ้านสำเร็จรูป) และเพิงสังกะสีที่พักคนงาน

"แจ้งดำเนินคดีอาญาไปแล้ว 16 ราย แบ่งเป็นคดีบกรุก 15 คดี ปลอมแปลงเอกสารสัญญาเช่า 1 คดี และ ฟ้องแพ่ง 5 ราย รวมมูลค่าความเสียหายที่ฟ้องร้อง 23 ล้านบาท ศาลนัดพิจารณาคดีนัดแรก วันที่ 12 ก.พ. 2562"

ส่วนคดีอาญามีผู้รับมอบอำนาจจาก 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท พงษ์ระวี จำกัด, บริษัท สยามคอนสตรัคชั่นกรุ๊ป จำกัด, บริษัท โอ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด, บริษัท เวิลด์ โพร-ฟิซ จำกัด, ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดชประเสริฐ ขนส่ง และห้างหุ้นส่วนจำกัด พี.เอส.เอส.ซีพพลาย ขอเจรจากับ ร.ฟ.ท.ที่สถานีตำรวจนครบาลทุ่งมหาเมฆเมื่อวันที่ 30 พ.ย. ที่ผ่านมา โดยขอเวลา 6 เดือนขนย้ายอุปกรณ์และเครื่องจักรขนาดใหญ่ รถบรรทุก ตู้คอนเทนเนอร์ และอื่น ๆ แต่คณะทำงานไม่ยอมรับข้อเสนอ ดังกล่าว โดยจะดำเนินการฟ้องร้อง ทั้งแพ่งและอาญาภายในเดือน ธ.ค.นี้

เร่งขับไล่ใน 2 เดือน

"บอร์ดให้เวลาขับไล่ผู้บกรุกให้ออกไป จากพื้นที่ภายใน 2 เดือนโดยไม่ต้องรอผลคดีแพ่งที่กว่าจะรู้ผลคดีต้องใช้เวลา 7-8 เดือน เมื่อผู้บกรุกออกไปจากพื้นที่ได้แล้ว จะต้องเคลียร์พื้นที่ภายใน 1 ปี หรือภายในปีหน้า เพื่อนำพื้นที่เปิดประมูลหาเอกชนเข้ามาลงทุนพัฒนาต่อไปตามแผนงาน" นายสมยุทธ์กล่าวและว่า

ปัจจุบันพื้นที่สถานีแม่น้ำทั้ง 260 ไร่ สามารถตีมูลค่าที่ดินตามการประเมินของกรมธนารักษ์ได้ทั้งสิ้น 13,000 ล้านบาท (คิดเป็นไร่ละ 25 ล้านบาท และตารางวาละ 62,500 บาท) ส่วนอัตราค่าเช่าของ ร.ฟ.ท.ในปัจจุบัน จัดเก็บอยู่ที่ 825 บาท/ตารางเมตร/ปี

เปิดหน้าดินรับมิกซ์ยูส

สำหรับการศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการที่ดินมี 6 รูปแบบ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์กรรมและค้าปลีก อาคารพักอาศัย สำนักงาน ศูนย์ประชุมและจัดแสดงสินค้านานาชาติ และโรงแรม แบ่งพัฒนา 5 โซน

โซนที่ 1 gateway commercial park 77 ไร่ อยู่ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ เชื่อมโยงด้วยระบบขนส่งสาธารณะ เหมาะสำหรับเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม ที่พักอาศัยและบริการประเภทของอาคารประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน

โซนที่ 2 iconic marina 44 ไร่ เหมาะสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษ สำนักงาน ศูนย์ประชุมสัมมนาที่พักอาศัย ศูนย์การค้า พาณิชยกรรม การแสดงสินค้า ธุรกิจการค้า ที่ทำการขององค์กรการค้าเอกชน ศูนย์ข้อมูลธุรกิจ ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว และท่าเทียบเรือสำราญขนาดกลาง

โซนที่ 3 cultural promenade 78 ไร่ เหมาะพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมค้าปลีก และศูนย์กิจกรรมทั้งด้านบันเทิง ด้านการสร้างสรรค์ ร้านอาหาร ภัตตาคาร สปา คลับ และอาคารใช้งานแบบผสมผสาน (mixed-use tower)

โซนที่ 4 riverfront residence 55 ไร่ เหมาะสร้างกลุ่มคอนโดมิเนียมหรือกลุ่มอาคารที่พักอาศัย สามารถเชื่อมต่อการใช้งานในพื้นที่อื่นของพื้นที่โครงการส่วนอื่นได้อย่างสะดวก และโซนที่ 5 affordable community 22 ไร่ ตัดริมคลองด้านทิศเหนือ เหมาะพัฒนารองรับธุรกิจการค้าระดับชุมชน สินค้าหัตถกรรม ร้านอาหารตามแนวริมคลองขุด มีมูลค่าก่อสร้างโครงการและสาธารณูปโภค 88,780 ล้านบาท

ขยายผล 3 จังหวัด 7.5 พันไร่

นายสมยทริกุลกล่าวว่า นอกจากสถานีแม่น้ำแล้ว จะลงพื้นที่สำรวจพื้นที่อื่นอีก ในเบื้องต้นมีผู้บุกกรุกใน 3 จังหวัด คือ กาญจนบุรี พังงาบุรีรัมย์ รวมประมาณ 7,588 ไร่ คิดเป็นมูลค่ามากกว่า 10,000 ล้านบาท ซึ่งคณะทำงานจะขยายผลไปที่ จ.กาญจนบุรี พื้นที่รวม 1,750 ไร่ แบ่งเป็น 1.พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟกาญจนบุรี 140 ไร่ มีปัญหาร้านค้าและบ้านเรือนประมาณ 20-30 หลังคาเรือนเข้าไปบุกกรุก แต่เบื้องต้น ตกลงกันได้แล้ว 2.พื้นที่บริเวณสะพานข้ามแม่น้ำแคว 540 ไร่ประสบปัญหาผู้มีแรงงานต่างด้าวทั้งชาวเมียนมาและชน กลุ่มน้อย เช่น กะเหรี่ยง พักอาศัยอยู่เพื่อรอเดินทางต่อเข้ามาในประเทศ

และ 3.บริเวณน้ำตกไทรโยค 1,070 ไร่ พบว่ามีปัญหาการบุกกรุกเข้าไปทำที่พักทั้งรีสอร์ทและโรงแรมเป็นจำนวนมาก ซึ่งพื้นที่นี้ในอนาคต ร.ฟ.ท.มีแผนจะนำมาเปิดประมูลให้เอกชนพัฒนาเป็นสถานที่ท่องเที่ยว โรงแรมหรือรีสอร์ทอยู่แล้ว แต่ยังไม่อยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการอยู่

ถัดมาจะเป็นพื้นที่รอยต่อระหว่าง จ.พังงาและภูเก็ตที่มีสะพานสารสินเป็นจุดเชื่อมต่อ พื้นที่รวม 838 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา เบื้องต้นพบว่าบริเวณใกล้ ๆ กับสะพานสารสินมีการบุกกรุกเพื่อขุดดิน นำไปขายทำวัสดุก่อสร้าง และมีเรื่องการออกโฉนดที่ดินทับซ้อนในเขตที่ดินของ ร.ฟ.ท. โดยกำลังสำรวจพื้นที่ว่าถูกบุกกรุกเท่าไร และพื้นที่ที่มีโฉนดทับซ้อนมีจำนวนมากหรือไม่

บุรีรัมย์บุกกรุก 5 พันไร่

นายสมยทริกุลกล่าวอีกว่า ในส่วนของ จ.บุรีรัมย์มีพื้นที่บริเวณเขากระโดง จ.บุรีรัมย์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 5,000 ไร่ที่ถูกบุกกรุก ห่างจากแนวเส้นทางรถไฟทางคู่ช่วงจระ-อุบลราชธานีประมาณ 2 กม. ซึ่งมีชาวบ้านรุกล้ำพื้นที่เข้าไปทำเกษตรกรรมจำนวน 100 ไร่ และมีกรณีชาวบ้านที่อยู่อาศัยในที่ดินของการรถไฟฯบางส่วนฟ้องร้อง

เนื่องจาก ร.ฟ.ท. ไม่ยอมออกโฉนดที่ดินให้ แต่ในท้ายที่สุดศาลฎีกามีคำสั่งให้ชาวบ้าน แฝดดี จนชาวบ้านมาติดต่อขอเช่าพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ซึ่งยังอยู่ในขั้นตอนการพูดคุยกันอยู่

รายงานข่าวแจ้งว่า นอกจากนี้ มีที่ดิน บางส่วนของ จ.บุรีรัมย์ที่ถูกครอบครองโดยนักการเมืองชื่อดังนำไปพัฒนาประโยชน์โดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งการดำเนินการ จะต้องให้ทางผู้ใหญ่ในกระทรวงคมนาคมเป็นผู้กำหนดนโยบายดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (ถนวาทีณี ชลเหโสภาค โทร 02-202-1768)