

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวเขตเศรษฐกิจพิเศษ

เกาะฝั่งอู่ตะเภา-จกเสม็ดมี.ค.62 (26 November 2018)

กรมโยธาฯ เร่งทำผังพื้นที่เฉพาะอู่ตะเภา-จกเสม็ด 338 ตร.กม. คาดสรุปภายใน มี.ค.นี้ กำหนดกรอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่อยู่อาศัย ที่ดินเชิงพาณิชย์ การพัฒนาสาธารณูปโภค เล็งประกาศร่างผังเมืองรวมอีอีซี ๕.ค.นี้ มั่นใจประกาศใช้ ทันกลางปี 2562 ยืนยันรับฟังเสียงผู้มีส่วนได้ ส่วนเสียทุกกลุ่ม

นายมนทล สุตประเสริฐ อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง เปิดเผยว่า กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงาน คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ดำเนินการร่างผังเมืองรวม พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) ซึ่งในระหว่างนี้กรมโยธาธิการฯ ดำเนินการร่างผังพื้นที่เฉพาะเพื่อรองรับการพัฒนาเมือง และการวางสาธารณูปโภค โดยจะไม่ใช้ผังเมืองที่บังคับตามกฎหมาย แต่จะเป็นผังเมืองที่ใช้เป็นผังแม่บทในการพัฒนาเมือง และได้กำหนดร่างผังพื้นที่เฉพาะ 2 พื้นที่ รวมพื้นที่ 338 ตร.กม. คือ

1.ผังเมืองอู่ตะเภาพื้นที่ 151 ตร.กม. รอบพื้นที่สนามบินอู่ตะเภา ครอบคลุม ต.สำนักท้อน ต.พลา ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง โดยพื้นที่เมืองรอบสนามบินอู่ตะเภา จะวางแผนเพื่อรองรับการตั้งบริษัทหรือสำนักงานของผู้ที่เข้ามาลงทุนในอีอีซี รวมทั้ง บริษัทที่เข้ามาลงทุนในเมืองการบินอู่ตะเภาและพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

2.ผังเมืองจกเสม็ดพื้นที่ 187 ตร.กม. ครอบคลุม ต.บางเสร่ ต.สัตหีบ อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี โดยจะวางแผนเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่สำหรับการตั้งบริษัทหรือสำนักงาน พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย พื้นที่เชิงพาณิชย์ เช่น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบมิกซ์ยูส ซึ่งจะไม่มีการโยกย้ายชุมชนออกจาก พื้นที่เพราะผู้อยู่อาศัยมีเอกสารสิทธิ์ที่ดิน แต่อาจมีการใช้วิธีจัดรูปที่ดินกรณีที่ต้องปรับการใช้ที่ดินพัฒนาพื้นที่รอบสนามบิน-ท่าเรือ

นายมนทล กล่าวว่า ผังเมืองเฉพาะเพื่อพัฒนาเป็นเมืองใหม่ที่จะมีการกำหนดเส้นทางถนนและโซนต่างๆอย่างละเอียด ซึ่งอาจจะมีการเวนคืนพื้นที่บ้างเล็กน้อย โดยมี แนวคิดจากการพัฒนาท่าเรือจกเสม็ดและสนามบินอู่ตะเภาที่จะทำให้พื้นที่รอบสนามบิน และท่าเรือมีผู้เข้ามาใช้ประโยชน์เพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้ต้องวางแผนการพัฒนาเมืองไว้ และ กรมโยธาธิการฯ คาดว่า จะร่างผังเมืองเฉพาะเสร็จและส่งให้ สกพอ.ในเดือน มี.ค.2562 และ สกพอ.จะประสานงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองแต่ละด้านไปดำเนินการ เช่น การพัฒนาถนน

นายมนทล กล่าวว่า คณะอนุกรรมการจัดทำแผนผังการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกมีการประชุมติดตามความ คืบหน้าไปเมื่อวันที่ 14 พ.ย.ที่ผ่านมา และจะมี การประชุมอีกครั้งในวันที่ 28 พ.ย.นี้ จะมีความชัดเจนมากขึ้น โดยคาดว่า ร่างผังเมืองรวม อีอีซีฉบับแรกจะแล้วเสร็จภายในเดือน ๕.ค.นี้ และจากนั้นจำเป็นต้องเปิดรับฟังความคิดเห็นประชาชน เพื่อปรับปรุงให้ตรงกับความต้องการ ของคนในพื้นที่ และจะประกาศผังเมืองอีอีซี ได้ในเดือน ก.ค.2562 และจากนั้นจะกำหนด การใช้พื้นที่อย่างละเอียด ส่วนประเด็นการโต้แย้งของคนในพื้นที่ เป็นเรื่องที่ภาครัฐต้องชี้แจง ซึ่งพื้นที่ จ.ระยองเป็นตัวอย่างที่ดีที่มีทั้งพื้นที่ทำการเกษตร ชันน้ำ เช่น สวนผลไม้ สวนยางพารา รวมทั้ง มีแหล่งท่องเที่ยวที่ขึ้นชื่อ เช่น เกาะเสม็ด หาดแม่พิมพ์ และมีพื้นที่อุตสาหกรรมที่สำคัญ คือ มาบตาพุดคอมเพล็กซ์ ซึ่งผังรวมอีอีซีต้องทำให้ทุกกลุ่มอยู่ร่วมกันได้ "มีข้อกังวลเกี่ยวกับผู้คัดค้านการร่างผังเมือง เพราะมีผู้กังวลเกี่ยวกับผลกระทบทาง สิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะรัฐบาลกำหนดนโยบายพัฒนาอีอีซีก็ต้องคำนึงถึงการป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ซึ่งทำให้การส่งเสริมการลงทุนจะเน้นอุตสาหกรรมสะอาด มีเทคโนโลยีสูงและสร้างมลภาวะน้อย"พร้อมรับฟังความเห็นทุกกลุ่ม

นายมนทล กล่าวว่า การรับฟังความเห็น ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะดำเนินร่วมกับ สกพอ. โดยคนในพื้นที่จะมีสิทธิ แสดงความคิดเห็นเต็มที่ และภาครัฐพร้อมรับฟังความเห็นคนในพื้นที่ โดยเฉพาะประเด็นที่ดิน ส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นประโยชน์

สำหรับการร่างผังเมืองรวมอีอีซี นี้จะกำหนดพื้นที่สีม่วงสำหรับภาคอุตสาหกรรมทั้งพื้นที่เขตส่งเสริมพิเศษ 21 แห่ง รวมถึง เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซีโอ) และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล (อีอีซีดี) รวม 8.6 หมื่นไร่ และเตรียมพื้นที่รับการขยายตัว ของอุตสาหกรรม เป็นพื้นที่สีม่วงอ่อนอีก 2.14 แสนไร่ รวมแล้วจะมี

พื้นที่อุตสาหกรรม 3 แสนไร่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 3% ของพื้นที่อีอีซีทั้งหมด 8.3 ล้านไร่ "พื้นที่สีม่วงอ่อนที่เตรียมไว้รองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม จะอยู่โดยรอบ พื้นที่อุตสาหกรรมเดิม เพื่อสะดวกต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรม และเป็นพื้นที่ที่มีระบบรองรับน้ำเสีย โครงสร้างพื้นฐาน ต่างที่มีความพร้อมสูง ซึ่งทำให้ไม่กระทบต่อพื้นที่เกษตรที่อยู่ห่างไกลออกไป"

นอกจากนี้ ยังขยายพื้นที่สีเหลือง สำหรับ ที่อยู่อาศัยและการเกษตร ซึ่งสามารถพัฒนาไปเป็นสมาร์ทซิตี้ได้ โดยได้ปรับผังพื้นที่ สีเขียวเดิมที่ไม่เหมาะกับการเกษตรไปเป็นพื้นที่สีเหลือง ส่วนพื้นที่เกษตรที่มีศักยภาพจะคงไว้เป็นสีเขียวเช่นเดิมมั่นใจผังเมืองรวมอีอีซีเสร็จ ก.ค.62

"ผังเมือง อีอีซี จะแล้วเสร็จตามกำหนดที่ตั้งไว้ภายในเดือน ก.ค.2562 แม้ว่าจะมีการคัดค้านจากชาวบ้านบางส่วน เพราะกฎหมายอีอีซี ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากชุมชน แต่ในกระบวนการจัดทำผังเมืองจะเป็นไปตามหลักวิชาการ และเปิดรับฟังความคิดเห็น จากชุมชนต่างๆ ประกอบการจัดทำผังเมือง อยู่แล้ว ซึ่งจะต้องทำตามเสียงส่วนใหญ่ รวมทั้ง อุตสาหกรรมที่จะเข้ามาจะเป็นอุตสาหกรรมไฮเทค ใช้แรงงานน้อย จึงไม่กระทบต่อ สิ่งแวดล้อม"นายมณฑล กล่าว

ทั้งนี้ การร่างผังเมืองรวมอีอีซีจะเชื่อมโยงกับโครงสร้างพื้นฐาน 8 ด้าน คือ 1.ระบบสาธารณูปโภค 2.ระบบคมนาคมและขนส่ง 3.ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร 4.ระบบการตั้งถิ่นฐานและภูมิสังคม 5.ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การประกอบอุตสาหกรรมเป้าหมาย อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ และการประกอบ กิจการ 6.ระบบบริหารจัดการน้ำ 7.การควบคุมและขจัดมลภาวะ 8.ระบบป้องกันอุบัติภัย

นายมณฑล กล่าวว่า การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟ (ทีโอที) เป็นประเด็นที่ภาครัฐ จะต้องดูเพื่อให้รัฐได้ประโยชน์ เพราะ ไม่อย่างนั้นรอบสถานีรถไฟความเร็วสูงรัศมี 100 เมตร อาจจะมีแต่คอนโดมิเนียม ซึ่งจะทำให้ประโยชน์จากการลงทุนพัฒนารถไฟความเร็วสูงตกอยู่กับภาคเอกชน

โดยเห็นว่าภาครัฐสามารถใช้ พ.ร.บ. การจัดรูปที่ดิน เพื่อให้รัฐสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินรอบสถานีรถไฟความเร็วสูงได้ ซึ่งจะทำให้รัฐมีรายได้จากการพัฒนารอบสถานีรถไฟความเร็วสูง เพื่อมาชดเชย กับงบประมาณที่รัฐร่วมลงทุนครั้งนี้ ซึ่งกรมโยธาธิการฯ เสนอให้มีการกันพื้นที่รอบสถานีรถไฟความเร็วสูง 2 กม. จะทำให้มีพื้นที่ ที่รัฐพัฒนาได้ 10,000 ไร่

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบอร์ด กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูล กรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณเวทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)