

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวกฎหมายอสังหาริมทรัพย์

รื้อผังเมืองปากน้ำรับรถไฟฟ้า3สาย (17 December 2018)

โคลนนิ่งกทม.บูรรอบสถานี-เพิ่มนิคมอุตสาหกรรมอีอีซี

สภาพเมืองเปลี่ยน โตก้าวกระโดด โยธาหรือใหญ่ผังเมืองสมุทรปราการ โคลนนิ่งโมเดล กทม.เป็นต้นแบบ มี FAR OSR ระบบโบนัส เปิดพื้นที่เชื่อมต่อการลงทุนโครงการใหญ่รอบสถานีรับรถไฟฟ้า 3 สาย 3 สี เขียว-ม่วง-เหลือง สนามบินสุวรรณภูมิ เมกะโปรเจกต์อีอีซี ขยาย พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมรับไทยแลนด์ 4.0 ศูนย์ข้อมูล ธอส.เผยอสังหาฯเหลือขาย 2.1 หมื่นหน่วย คาดใช้เวลาระบาย 24 เดือน

นายจรศักดิ์ สถาวรจันทร์ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ขณะนี้อยู่ระหว่างเก็บข้อมูลเพื่อปรับปรุงผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการใหม่ เนื่องจากสภาพพื้นที่การพัฒนาโดยรวมเปลี่ยนแปลงไปมาก ทางกรมและรัฐบาลมีนโยบายให้ทางจังหวัดปรับปรุงผังเมืองรวมให้สอดคล้องและให้เอื้อต่อการพัฒนามากขึ้น ให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ เศรษฐกิจและสังคม หลังจังหวัดสมุทรปราการมีโครงการระบบขนส่งมวลชนที่เชื่อมการเดินทางไปยังกรุงเทพฯ ได้สะดวกมากขึ้น

รื้อใหญ่รับเมืองขยายตัว

โดยเมื่อวันที่ 6 ธ.ค.ที่ผ่านมา เปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายช่วงบางพลี-สมุทรปราการ ระยะทาง 13 กม. มี 9 สถานี ได้แก่ สถานีสำโรง สถานีปู่เจ้าสมิงพราย สถานีช้างเอราวัณ สถานีโรงเรียนนายเรือ สถานีปากน้ำ สถานีศรีนครินทร์ สถานีแพรกษา สถานีสายลวด และสถานีเคหะสมุทรปราการ

ในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายใหม่เปิดบริการเพิ่มอีก 2 สายทางที่จะเชื่อมโยงการเดินทางระหว่างกรุงเทพฯกับพื้นที่สมุทรปราการ คือ สายสีม่วงส่วนต่อขยาย ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ และสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง

"ผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการเก็บข้อมูลตั้งแต่ปี 2547 เพื่อปรับปรุงเป็นผังเมืองที่ประกาศใช้เมื่อปี 2556 จนถึงปัจจุบัน ขณะที่การพัฒนาและลงทุนในพื้นที่มีการเติบโตแบบก้าวกระโดด ไม่ต่าง จากกรุงเทพฯ หลังมีรถไฟฟ้าสายสีเขียว มีการลงทุนด้านอสังหาฯขยายตัวมายังสมุทรปราการมากขึ้น"

ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่จะนำมาเป็นข้อมูลปรับปรุงผังใหม่ นอกจากรถไฟฟ้า 3 สายทาง มีสนามบินสุวรรณภูมิ โครงการพัฒนาระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรืออีอีซี คาดว่าจะใช้เวลาเก็บข้อมูล 1 ปี จากนั้นยกร่างผังใหม่ และเปิดรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ โดยรวมคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 2 ปี ในการดำเนินการ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเปิดให้เจ้าของที่ดินสามารถขอปรับแก้ไขการใช้ประโยชน์เป็นรายแปลงได้อยู่แล้ว

"ที่ผ่านมาก็มีผู้ประกอบการด้านศูนย์ประชุมขอปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด ให้สร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ นอกจากนี้ ยังมีผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมกำลังจะขอขยายพื้นที่เขตนิคมเพิ่มขึ้น มีที่ดินบางปูประมาณ 1,000 ไร่ กับนิคมเอเชียที่อำเภอบางเสาธงประมาณ 2,000-3,000 ไร่ ซึ่งเอกชนอยู่ระหว่างจัดรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่" นายจรศักดิ์กล่าวและว่า

ใช้ กทม.เป็นโมเดลต้นแบบ

สำหรับแนวทางการปรับปรุงผังเมืองใหม่ จะใช้โมเดลเดียวกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เนื่องจากกรมโยธาธิการและผังเมืองมีนโยบายให้จังหวัดปรับแผนพัฒนาผังเมืองรวมร่วมกับกรุงเทพฯในรูปแบบไร้รอยต่อ โดยในร่างผังเมืองรวมฉบับใหม่ จะมีการกำหนดพื้นที่ FAR (floor area ratio) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และ OSR (open space ratio) หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารมาบังคับใช้ด้วย

นอกจากนี้ จะมีการให้โบนัสพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าด้วย หากเอกชนมีการพัฒนาที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ เช่น เว้นระยะถอยร่นริมถนน เป็นต้น เพื่อเป็นการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ให้ได้มากขึ้น จากปัจจุบันในบางพื้นที่มีติดข้อบัญญัติการคุมความสูง หรือไม่สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ ต่อไปจะเปิดให้สามารถพัฒนาได้ มากขึ้น

ไม่ลดพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม

ส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในผังเมืองรวมใหม่ อาจจะไม่มีการปรับลดพื้นที่ลง เนื่องจากสมุทรปราการโดยพื้นฐานแล้วเป็นแหล่งนิคมอุตสาหกรรมแต่จะให้ขยายนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อสอดคล้องกับนโยบายไทยแลนด์ 4.0 เช่นเดียวกับพื้นที่ พลัดเว่ยรับน้ำก็ยังคงไว้เหมือนเดิม เนื่องจากต่อไปจะมีการสร้างแนวป้องกันน้ำท่วมมาจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยาลงมายังฝั่งอ่าวไทย

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า สำหรับขนาดพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยอยู่ตอนปลายสุดของแม่น้ำเจ้าพระยาและเหนืออ่าวไทย มีเนื้อที่ประมาณ 1,004.092 ตร.กม. หรือประมาณ 627,557.50 ไร่ ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 30 กม. มีทั้งหมด 6 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบ่อ อำเภอบางพลี อำเภอพระประแดง อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และอำเภอบางเสาธง

อสังหาเหลือขาย2 หมื่นหน่วย

ทั้งนี้ จากข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เก็บข้อมูลในปี 2561 ช่วงเดือน ม.ค.-มิ.ย.ที่ผ่านมา พบว่าจังหวัดสมุทรปราการมีโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารชุด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่าในหน่วยผังโครงการรวมทั้งหมด 63,228 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด 24,394 หน่วย บ้านเดี่ยว 8,613 หน่วย บ้านแฝด 5,121 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 23,389 หน่วย อาคารพาณิชย์ 1,470 หน่วย ที่ดินเปล่า 241 หน่วย

โดยมีหน่วยขายอาคารชุด 17,198 หน่วย เหลือขาย 7,196 หน่วย บ้านเดี่ยว 4,900 หน่วย เหลือขาย 3,713 หน่วย บ้านแฝด 3,693 หน่วย เหลือขาย 1,428 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 14,444 หน่วย เหลือขาย 8,945 หน่วย อาคารพาณิชย์ 949 หน่วย เหลือขาย 521 หน่วย ที่ดินเปล่า 145 หน่วย เหลือขาย 96 หน่วย โดย สรุปลมีหน่วยสะสมเหลือขาย 21,899 หน่วย ขณะที่ม้อัตราดูดซับอยู่ที่ 4.1% เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 เพิ่มขึ้น 0.5% คาดว่าจะใช้เวลาระบายซัพพลาย 24 เดือน

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซค์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)