

‘เจ้าสัว’ ดันแก้ผังเมืองกทม. ‘เจริญ-ซีพี-เซ็นทรัล’ แบ่งลงทุน

แลนด์ลอร์ด ทนใหญ่ตระกูลดัง 130 ราย ยื่นปรับแก้สีผังเมือง กทม. รับรถไฟฟ้า “เซ็นทรัล” อัปไซซ์ห้างรามอินทราดักสายสีชมพู ใช้โมเดลเวสต์เกตบางขุนเทียน ชนเจ้าสัวเจริญ เตรียมขึ้นห้างยักษ์พระราม 2 สัมหล่นผังใหม่ปลดล็อกเว็จนครเขมร กลุ่ม ซี.พี.โหมโปรเจกต์ยักษ์สุขุมวิท 101 วิสซ์คอม “เดอะมอลล์” ปลุกอาณาจักรย่านรามคำแหงรับสายสีส้ม

▶ ผังเมือง กทม.

การลงทุนโครงการระบบขนส่งมวลชนโดยเฉพาะรถไฟฟ้าทั้งที่เปิดให้

บริการแล้ว อยู่ระหว่างก่อสร้าง และ กำลังจะเปิดประมูลเพิ่ม บวกกับรถไฟความเร็วสูง หรือไฮสปีดเทรนเชื่อม 3 สนามบิน แบบไร้รอยต่อ เพื่อรองรับ

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ซึ่งจะเริ่มก่อสร้างต้นปี 2562 จะพลิกเศรษฐกิจไทย และ พลิกโฉมหน้ากรุงเทพมหานคร (กทม.) และปริมณฑล เจริญเติบโตก้าวกระโดด เพราะนอกจากโครงข่ายเส้นทางคมนาคม จะเชื่อมการเดินทางสมบูรณ์แบบมากขึ้นแล้ว ยังกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่รอบนอกและย่านชานเมือง เปิดทำเลใหม่ ๆ รองรับการพัฒนาโครงการหลากหลายรูปแบบมากขึ้น

ประกอบกับขณะนี้ กทม.อยู่ระหว่างปรับปรุงผังเมืองรวม กทม. ปี 2556 และจะประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม กทม.ฉบับใหม่ กลางปี 2562 ซึ่งในหลักการแม้จะปรับแก้การใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเปิดให้มีการพัฒนาได้มากขึ้น แต่ภาคเอกชนหวั่นเกรงว่าเงื่อนไขหลักเกณฑ์บางอย่างยังเป็นข้อจำกัด ทำให้กลุ่มทุนธุรกิจขนาดใหญ่ แลนด์ลอร์ดตระกูลดัง พากันยื่นขอปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในมือให้สามารถพัฒนาได้เต็มศักยภาพมากยิ่งขึ้น

ยึดใช้ผังเมืองใหม่ กทม.ปี'63
แหล่งข่าวจากกรุงเทพมหานคร (กทม.) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า มีแนวโน้มที่ร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงใหม่ ที่สำนักผังเมือง กทม. อยู่ระหว่างจัดทำรายละเอียด จะประกาศใช้ไม่ทันภายในปี 2562 และคาดว่าจะต้องขยับเป็นกลางปี 2563 แทน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราย

กลุ่ม

โครงการ

ทำเล

ข้อแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เซ็นทรัล

เซ็นทรัลพระราม 2

จุดตัดกาญจนาภิเษก-พระราม 2

สีส้ม ▶ แดง

เซ็นทรัลรามอินทรา

รามอินทรา

สีส้ม ▶ แดง

เจริญ สรวัฒนภักดี

เอเชียกิก

ศูนย์ประชุมและนิทรรศการ

เจริญกรุง

เกตุ-นวนิรินทร์

สีน้ำตาล ▶ แดง

สีเหลือง ▶ แดง

เดอะมอลล์

เดอะมอลล์ รามคำแหง

รามคำแหง

สีเหลือง ▶ ส้ม

เม็กโกเสีย (กลุ่ม ซี.พี.)

โครงการ 101 วิสซ์คอม

สถานีปทุมวัน

สีส้ม ▶ แดง

หมายเหตุ

สีเหลือง

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

สีส้ม

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

สีน้ำตาล

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

สีแดง

พาณิชยกรรม

ที่มา : ประชาชาติธุรกิจรวบรวม

รหัสข่าว: C-181217023044 (15 ธ.ค. 61/06:35)
 หน้า: 1/3

บริษัท อินโฟนิวส์ จำกัด | 888/178 อาคารมหาพรมพลาซ่า ชั้น 17 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
 ☎ 02-253-5000, 02-651-4700 ☎ 02-253-5001, 02-651-4701 ✉ help@iqnewsclip.com

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก		
	วันที่: จันทร์ 17 - พุธ 19 ธันวาคม 2561		
	ปีที่: 41	ฉบับที่: 5106	หน้า: 1(บน), 4
	Col.Inch: 137.05	Ad Value: 185,017.50	PRValue (x3): 555,052.50 คลิป: สีสี่
หัวข้อข่าว: 'เจ้าสัว' ดันแก๊สเมืองกทม. 'เจริญ-ซีพี-เซ็นทรัล' แข่งลงทุน			

ละเอียดยจากเดิมมาก หลังมีเจ้าของที่ดินทั้งประชาชนทั่วไป และนักลงทุนรายใหญ่ รวมทั้งหมดยกว่า 130 ราย ยื่นหนังสือขอปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ เพื่อให้สามารถพัฒนาได้มากขึ้น สำหรับทำเลที่เจ้าของที่ดินยื่นขอในภาพรวมจะกระจายในทุกพื้นที่ แต่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินในทำเลมีรถไฟฟ้าพาดผ่าน

เซ็นทรัลขอปรับสีบางขุนเทียน
อย่างเช่น กลุ่มเซ็นทรัล ขอปรับพื้นที่ย่านฝั่งธนบุรี ในเขตบางขุนเทียน บริเวณจุดตัดถนนกาญจนาภิเษก กับถนนพระรามที่ 2 (มุ่งหน้าไปมหาชัย อยู่ด้านขวามือ) จากปัจจุบันเป็นสีส้ม (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) ไม่สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ เนื่องจากติดขนาดความกว้างของถนน จะขอปรับเป็นพื้นที่สีแดง หรือพื้นที่พาณิชย์กรรม ให้สร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ เนื่องจากมีแผนจะลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่ รูปแบบเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า เวสต์เกต ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของกทม. ที่จะผลักดันให้พื้นที่บางขุนเทียนเป็นศูนย์ชุมชนแห่งใหม่ และในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีแดง ต่อขยายจากหัวลำโพงไปถึงมหาชัย

นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลยังขอปรับพื้นที่สีผังเมือง บริเวณที่ตั้งศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า งามอินทรา จากเดิมสีส้ม เป็นพื้นที่สีแดงพาณิชย์กรรม ให้สร้างอาคารขนาดใหญ่ได้มากขึ้นด้วยเพื่อรองรับกับรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ที่กำลังก่อสร้าง และอยู่ใกล้กับสถานีวัดพระศรีมหาธาตุ จะเป็นจุดตัดรถไฟฟ้าสายสีเขียว (หมอชิต-คูคต) กับสายสีชมพู

ขยายห้างรามอินทรารับสีชมพู
“ถือว่าเซ็นทรัล งามอินทรา ได้สองแดง เพราะนอกจากได้โบนัส FAR (อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน) ในรัศมี 500 เมตร รอบสถานีรถไฟฟ้าที่พัฒนาได้เพิ่มขึ้น 20% แล้ว ยังได้ FAR เพิ่มขึ้นจากการปรับสีผังเมืองด้วย แต่หากต้องการได้โบนัส ทางเซ็นทรัลต้องมีการพัฒนาเพื่อสาธารณะ เช่น

ทางเชื่อมจากห้างกับสถานีรถไฟฟ้าให้มีระยะถอยร่นเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น”
แหล่งข่าวกล่าวว่า นอกจากเซ็นทรัลแล้ว กลุ่มทีซีซีแลนด์ ของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ก็ขอปรับสีผังเมืองบริเวณถนนเจริญกรุง เพื่อขยายโครงการเอเชียทีค ออกไปบริเวณด้านข้าง จากปัจจุบันเป็นพื้นที่สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) เป็นพื้นที่สีแดง เนื่องจากติดขนาดของถนนที่กว้างไม่ถึง 30 เมตร ทำให้ไม่สามารถสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่ได้ ส่วนโครงการเอเชียทีค 2 ที่จะก่อสร้างฝั่งตรงข้าม ทางบริษัทยังไม่มีแผนเคลื่อนไหว ที่จะขอปรับสีผังเมืองแต่อย่างใด

“เจริญ” รับโบนัสสายสีน้ำเงิน
นอกจากนี้ กลุ่มทีซีซีแลนด์ของกลุ่มนายเจริญ ยังขอปรับสีผังเมืองพื้นที่ 300 ไร่ บริเวณถนนเกษตร-นวมินทร์ จากสีเหลือง (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) เป็นพื้นที่สีแดง เนื่องจากมีแผนจะลงทุนพัฒนาศูนย์การประชุมและนิทรรศการสำหรับทำเลนี้ในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาฬ) พาดผ่าน รวมถึงขอปรับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน 35 ไร่ บริเวณด้านข้างห้างโลตัส พระราม 2 (มุ่งหน้ามหาชัย อยู่ซ้ายมือ) ซึ่งในผังเมือง กทม.ฉบับปัจจุบันกำหนดเป็นพื้นที่สีส้ม ให้สร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่ได้ด้วย

“ส่วนที่ดินย่านเว้งนครเขมม 14 ไร่ ไม่ได้ขอปรับแก้สีผังเมือง เพราะได้รับโบนัส FAR รอบสถานีรถไฟฟ้าที่ผังเมืองใหม่ จะขยายรัศมีจาก 500 เมตร เป็น 1 กม. รอบสถานีอยู่แล้วซึ่งเว้งนครเขมมอยู่ใกล้กับสถานีวัดมังกร ของสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยายที่จะเปิดบริการในปี 2562 ปัจจุบันกลุ่มเจ้าสัวเจริญยังไม่มีแผนพัฒนาโครงการใหม่แต่อย่างใด”

เดอะมอลล์-แมกโนเลียลงทุนเพิ่ม
ขณะที่กลุ่มเดอะมอลล์ ขอปรับสีผังเมืองบริเวณถนนรามคำแหง มีแผนจะลงทุนขยายศูนย์การค้าเดอะมอลล์รามคำแหง ให้รับกับรถไฟฟ้าสายสีส้ม

(ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) ที่กำลังก่อสร้าง ส่วนกลุ่มแมกโนเลีย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มนายธนินท์ เจียรวนนท์ ประมุขเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ซี.พี.) ได้ยื่นขอปรับสีผังเมืองบริเวณสถานีปทุมวันของรถไฟฟ้าบีทีเอส จากสีส้มเป็นสีแดง เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงาน และรองรับโครงการ 101 วิลลิตอม ที่ จะพัฒนาเป็นย่านนวัตกรรมด้านไอที

รื้อสีผังอัพพื้นที่ทุกโซน
แหล่งข่าวกล่าวอีกว่า ผังเมืองรวม กทม.ฉบับใหม่จะมีอัพโซนหลายพื้นที่ในแนวรถไฟฟ้าจำนวนมาก อย่างโซนตะวันออก เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเหลืองลาดพร้าว-ลำโรง สีชมพู แคราย-มีนบุรี และสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี จะปรับพื้นที่เขตลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม คันนายาว สวนหลวง ศรีนครินทร์ จากเดิมเป็นพื้นที่สีเหลืองเป็นสีส้ม ถนนรามคำแหงตลอดแนว ระยะ 500 เมตรจากริมถนน จะปรับจากพื้นที่สีเหลืองเป็นสีส้มเช่นเดียวกัน

โซนเหนือ มีสายสีเขียว ส่วนต่อขยายหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต สายสีชมพู และสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต จะขยายพื้นที่สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) ในแนวถนนพหลโยธิน ช่วงห้าแยกลาดพร้าวไปถึงแยกราชโยธิน รวมถึงขยายพื้นที่สีส้ม บริเวณแยกหลักสี่ ถนนแจ้งวัฒนะ จะขยายพื้นที่สีส้มบริเวณแนวคลองประปา ปรับสีเหลืองริมถนนวิภาวดีรังสิต ฝั่งตรงข้ามมอลล์ปาร์ค เป็นสีส้ม รวมทั้งปรับตลอดแนวถนนรามอินทรา จากเดิมเป็นพื้นที่สีเหลืองเป็นสีส้ม

ขณะที่โซนตะวันตก จะยกเลิกพื้นที่สีฟลัดเวย์ เขตตลิ่งชัน และบางแค จากสีเขียวลายขาว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม) หรือฟลัดเวย์เป็นพื้นที่สีเหลือง และพื้นที่สีแดง สีส้ม บางส่วน รับกับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี และรถไฟฟ้า 3 สาย ได้แก่สายสีแดง (ตลิ่งชัน-ศิริราช-ศาลายา) สีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-ตลิ่งชัน) สายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยาย (บางซื่อ-ท่าพระ

ประกาศ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก		
	วันที่: จันทร์ 17 - พุธ 19 ธันวาคม 2561		
	ปีที่: 41	ฉบับที่: 5106	หน้า: 1(บน), 4
	Col.Inch: 137.05	Ad Value: 185,017.50	PRValue (x3): 555,052.50 คลิป: สีสี่
หัวข้อข่าว: 'เจ้าสัว' ดันแก๊สเมืองกทม. 'เจริญ-ซีพี-เซ็นทรัล' แข่งลงทุน			

และหัวลำโพง-บางแค) ที่อนาคตจะมี
ส่วนต่อขยายไปถึงพุทธมณฑล สาย
4 มีพื้นที่ตลิ่งชันเป็นจุดเชื่อมต่อของ
การเดินทาง

“บางหว้า-ตลิ่งชัน” ขึ้นทำเลทอง

“ย่านราชพฤกษ์ บางหว้า ตลิ่งชัน
ศักยภาพของทำเลเจริญมากแล้ว แต่ยัง
ได้สิทธิ์ FAR ค่อนข้างต่ำ จึงต้องปรับ
ให้สอดคล้องสภาพปัจจุบัน และอนาคตที่
จะมีรถไฟฟ้า 3 สาย”

แหล่งข่าวกล่าวอีกว่า ในส่วนอื่น ๆ
จะขยายพื้นที่สีแดงพาณิชยกรรมจาก
ศูนย์กลางเมืองปัจจุบันช่วงถนนสุขุมวิท
ต้น ๆ ไปยังพื้นที่ใหม่ เช่น สุขุมวิทตอน
ปลาย ขอยนานา คลองเตย ย่านเซ็นทรัล
พระราม 9 ปรับพื้นที่เดิมสีน้ำตาลเป็น
สีแดง พัฒนาให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจ
แห่งใหม่ และส่งเสริมให้บางทำเลเป็น
ย่านพาณิชยกรรมพิเศษ ด้านนวัตกรรม
สร้างสรรค์ สมาร์ทซิตี้ เช่น คลองสาน
ไอคอนสยาม ถนนพระราม 1 ขอยจุฬาฯ 5

บุมารถไฟฟ้า 50 สถานี

นอกจากนี้ จะส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่
โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าที่เป็นสถานีเชื่อม
ต่อ 2 สายทางขึ้นไป ซึ่งจากการสำรวจ
พบว่า แนวรถไฟฟ้าทั้ง 10 สายทางตาม
แผนแม่บท จะมีสถานีรวมประมาณ 50
สถานี โดยจะขยายการพัฒนาจากเดิม
รัศมี 500 เมตร เป็น 800 เมตร เพื่อ
ให้ที่ดินในซอยสามารถพัฒนาได้อย่าง
เต็มที่ ไม่ว่าเชิงพาณิชย์และที่อยู่อาศัย
ขนาดใหญ่ เช่น สถานีโอโศก เป็นสถานี
ร่วมรถไฟฟ้าใต้ดินและบีทีเอส

พร้อมกับมีซบเซ็นเตอร์ หรือ
ศูนย์ชุมชนเมือง 8 แห่ง รับการขยาย
ตัวของเมือง ได้แก่ มินบุรี ลาดกระบัง
บางนา ศรีนครินทร์ บางขุนเทียน บางแค
ตลิ่งชัน และสะพานใหม่ และกำหนด
ให้มีศูนย์คมนาคม 3 แห่ง ได้แก่ 1.ย่าน
บางซื่อ 2.ย่านมักกะสัน และ 3.ตากสิน-
วงเวียนใหญ่