



ผังเมืองรวมอีอีซี สายทางการพัฒนา

การพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) มีความคืบหน้ามากขึ้น เมื่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ นำร่อง 5 โครงการ เริ่มเห็นภาพที่ชัดเจนขึ้น โดยเฉพาะโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง สุวรรณภูมิ อู่ตะเภา) ซึ่งโครงการรถไฟแห่งประเทศไทยอยู่ระหว่างการเปิดซอง 4 ที่ครอบคลุมเงื่อนไขพิเศษที่ทำให้โครงการมีประสิทธิผลมากขึ้น โดยสัปดาห์แรกของเดือนม.ค.2562 จะมีการเจรจาระหว่างเจ้าของโครงการกับกลุ่มซีพี ถือได้ว่าการประมูลเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และถ้าลงนามสัญญาสำเร็จ เรียกได้ว่ารัฐบาลสร้างความเชื่อมั่นการลงทุนได้เต็มที่

หากไล่ดูโครงการที่อยู่ในขั้นตอนการประมูลทั้งโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบิน รวมถึงศูนย์ซ่อมอากาศยานล้วนยังอยู่ในรอบเวลาการประมูลที่ตั้งไว้ จึงไม่น่าแปลกใจว่าคำขอรับส่งเสริมการลงทุนในช่วง 9 เดือนแรกของปีนี้ในพื้นที่อีอีซีขยายตัวแบบก้าวกระโดด และเรียกได้ว่าอีอีซีดึงดูดการลงทุนเข้าไปเต็มที่จนทำให้การลงทุนในพื้นที่อื่นของประเทศชะลอตัวลง แต่ดูเหมือนว่าตัวเลขการลงทุนในอีอีซีขยายตัวมาก จะกลบภาพการลงทุนในพื้นที่อื่นที่ชะลอตัวลง

โครงการรถไฟความเร็วสูงที่คืบหน้าที่สุดจะเป็นการเปิดพื้นที่

การพัฒนาในฉะเชิงเทรา ชลบุรีและระยอง แต่เงื่อนไขสำคัญของการพัฒนายังอยู่ที่การยกผังเมืองรวมอีอีซี ซึ่งตาม พ.ร.บ.เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก กำหนดให้ยกผังเสร็จภายใน 1 ปี นับจากคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) เห็นชอบผังการใช้ประโยชน์พื้นที่ ซึ่งประเมินว่าจะประกาศใช้ผังเมืองรวมอีอีซีได้เร็วที่สุดเดือน ก.ค.2562 และแน่นอนว่าประเด็นนี้คือสิ่งที่ผู้ประกอบการกำลังจับตาดูว่าเมื่อประกาศผังเมืองรวมออกมาแล้วหน้าตาจะอย่างไร

การร่างผังเมืองรวมอีอีซีได้เปรียบการร่างผังเมืองรวมพื้นที่อื่น เพราะมีอำนาจตาม พ.ร.บ.เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งทำให้กระบวนการร่างผังเมืองรวมสามารถดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 1 ปี ซึ่งต่างจากกระบวนการร่างผังเมืองรวมปกติที่บางพื้นที่ต้องใช้เวลากว่า 10 ปี จึงจะประกาศเป็นกฎหมายบังคับใช้ได้ ถือเป็นจุดได้เปรียบในการพัฒนาพื้นที่ และทำให้ผู้ประกอบการวางแผนการลงทุนได้เร็วขึ้น แต่กระบวนการร่างผังเมืองรวมที่กำลังเข้าสู่การรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย จะต้องให้ความสำคัญในการชี้แจงทำความเข้าใจ และรับฟังความเห็นต่างที่นำมาปรับร่างผังเมืองรวม

ผู้ประกอบการจำนวนไม่น้อยทั้งในส่วนกลางและในท้องถิ่นต่างเข้าไปซื้อที่ดินเพื่อเตรียมการพัฒนา รวมทั้งมีการซื้อที่ดินเพื่อเตรียมเข้าไปแก่งท่าเรือ โดยเมื่อผังเมืองรวมอีอีซีประกาศออกมาก็จะรู้ว่าที่ดินที่ซื้อไว้จะสามารถนำไปพัฒนาได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้หรือไม่ และถ้าแก่งถูกก็เหมือนถูกหวยที่จะนำที่ดินไปใช้พัฒนาเชิงพาณิชย์ สร้างเมืองใหม่ พัฒนาศูนย์ธุรกิจได้เต็มที่ จึงเรียกได้ว่าการยกผังเมืองรวมอีอีซีมีความสำคัญมากที่จะเป็นลายแทงในการลงทุนและการพัฒนาพื้นที่ และจะเป็นสัญญาณในการเริ่มต้นของภาคธุรกิจต่างๆ