

เปิดผังใช้ที่ดินอีอีซี 8.33 ล้านไร่ หนุนให้เกิดที่ตั้ง ศก.ใหม่ เอกชนห่วงราคาที่ดินพุ่งกระแทก

4



เปิดผังใช้ที่ดินอีอีซี 8.33 ล้านไร่ หนุนให้เกิดที่ตั้งเศรษฐกิจใหม่ เอกชนห่วงราคาที่ดินพุ่งกระแทก

อสังหาริมทรัพย์ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) เป็นแผนยุทธศาสตร์ภายใต้ ไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งประเทศไทย ด้วยจุดยุทธศาสตร์ของที่ตั้ง สามารถเชื่อมต่อประเทศต่างๆในภูมิภาคเอเชีย ทำให้เกิดความได้เปรียบในการลงทุน ซึ่งการสานต่อนโยบายอีอีซี จะช่วยยกระดับอุตสาหกรรมของประเทศ และเสริมสร้างศักยภาพในเชิงการแข่งขัน ผลักดันให้เศรษฐกิจของประเทศไทยได้เติบโตอย่างยั่งยืนและยาวนาน โดยในระยะแรกจะเป็นการยกระดับพื้นที่ในเขต 3 จังหวัด คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา

ให้เป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเพื่อรองรับการขับเคลื่อน ขณะที่การเน้นลงทุนใน 3 จังหวัดข้างต้น เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมทั้งในเรื่องโครงข่ายคมนาคม อุตสาหกรรม ท่าเรือ การท่องเที่ยว โดยจังหวัดชลบุรี มีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออก มีสัดส่วนจีดีพีไม่ต่ำกว่า 35% ของภาคตะวันออก ทั้งนี้ ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา (2558-2561) มีค่าขอรับส่งเสริมการลงทุนในอีอีซี มีสัดส่วนถึง 54% ของมูลค่าการลงทุนทั้งหมด ในขณะที่ครึ่งแรกของปี 61 มีการขอรับส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เพิ่มขึ้น 122% มูลค่าเงินลงทุนกว่า 1.8 แสนล้านบาท

แผนภาพรวมเพื่อการพัฒนา เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

ผู้จัดการ
info
 Graphics



แผนงานโครงการที่สำคัญ

- 1 โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
- 2 โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา และเมืองการบินภาคตะวันออก (airport city)
- 3 โครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานอู่ตะเภา
- 4 โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรม มาบตาพุดระยะที่ 3
- 5 โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 1



ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษ

เพื่อการอุตสาหกรรม 3 แห่ง จำนวน 2,098 ไร่ ได้แก่

- 1 เขตส่งเสริม TOYOTA เทตเวย์
- 2 เขตส่งเสริม TOYOTA บ้านโพธิ์
- 3 เขตส่งเสริมพานิชย์อิเล็กทรอนิกส์



เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

เพื่อกิจการพิเศษ 1 แห่ง จำนวน 322 ไร่ ได้แก่

- 1 เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรมอีอีอี EECmd

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษ

สำหรับอุตสาหกรรม 21 เขต พื้นที่ 86,755 ไร่

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษ 4 แห่ง 18,484 ไร่ ประกอบด้วย

- 1 เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก EECi
- 2 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรม EECd
- 3 เขตส่งเสริมเมืองการบินภาคตะวันออก EECa
- 4 เขตส่งเสริมรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน EECh



แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในภาพรวมช่วง 20 ปี ตั้งแต่ปี 2560 ถึง 2580

- 1 เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ สำหรับกิจการพิเศษ ประมาณการการใช้พื้นที่ในระยะแรก 18,484 ไร่
- 2 เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษสำหรับอุตสาหกรรม เป้าหมายพิเศษ ใช้พื้นที่ 86,755 ไร่
- 3 โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ ใช้พื้นที่ 13,870 ไร่
- 4 พื้นที่พัฒนาเมืองใหม่ และพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อย่างน้อย 15,500 ไร่ แบ่งเป็น
 - module 1 ของเมืองใหม่ 12,500 ไร่
 - พื้นที่ศูนย์กลางการเงิน 500 ไร่
 - พื้นที่มหานครการบินภาคตะวันออก 2,500 ไร่
- 5 พื้นที่พัฒนารองรับศูนย์กลางโลจิสติกส์ 1,500 ไร่
- 6 แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ใช้พื้นที่ แหล่งท่องเที่ยวปัจจุบัน
- 7 พื้นที่อื่นๆ ตามหลักวิชาการ ผังเมือง 8,202,814.81 ไร่



รวมตัวเลขประมาณการใช้ที่ดินทั้งหมด 8,338,923.81 ไร่

เปิดแผนเร่งด่วนพัฒนาโครงการสำคัญ

ชีพคิว่า 'ไฮสปีดเทรน' - มาบตาพุดฯ รอ ครม.อนุมัติ

นายจุรินทร์ ภูประเสริฐ ผู้เชี่ยวชาญด้านวางผังสถาปัตยกรรม กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวถึงแผนงานต่างๆ ว่า เดินไปตามกรอบที่วางไว้ ซึ่งขณะนี้ผังรวม อีอีอี แล้วเสร็จไปประมาณ 80% โดยภายในเดือนมิถุนายนนี้จะเร่งรัดให้แล้วเสร็จ และจะมีการเปิดรับฟังความเห็นจากประชาชนในระหว่างวันที่ 5-7 มิ.ย.นี้ ที่ จ.ชลบุรี ทั้งนี้ ในแผนภาพรวมเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ได้วางแผนงานโครงการสำคัญไว้ได้แก่

1. โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ล่าสุด กลุ่มซีพีและพันธมิตร ได้สัมปทานโครงการไฮสปีดเทรน)
2. โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมือง การบินภาคตะวันออก (airport city)

3. โครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานอู่ตะเภา
4. โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 (ล่าสุด ช่วงที่ 1 ที่บริษัทถูก คือ บริษัท พีทีที แทงค์ เทอร์มินัล จำกัด (พีทีที แทงค์) ได้ร่วมกับ บริษัท กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ยื่นเข้าประมูลเพียงรายเดียวนั้น ได้ขอยุติ และจะนำเรื่องเข้าสู่คณะรัฐมนตรี (ครม.) ซึ่งน่าจะทันในรัฐบาลปัจจุบัน)
- และ 5. โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 1 ในส่วนของเขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษ สำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย 21 เขต ได้กำหนดพื้นที่ไว้ 86,755 ไร่ โดยสามารถแบ่งออกเป็น
 - เขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษ 4 แห่ง 18,484 ไร่ ประกอบด้วย 1. เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก EECi 2. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม EECd 3. เขตส่งเสริมเมืองการบินภาคตะวันออก EECa และ 4. เขต

ส่งเสริมรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน EECb

- เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อการอุตสาหกรรม 3 แห่ง จำนวน 2,098 ไร่ ได้แก่ เขตส่งเสริมโตโยต้าเกตเวย์ เขตส่งเสริมโตโยต้าบ้านโพธิ์ เขตส่งเสริมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

- เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ 1 แห่ง จำนวน 322 ไร่ ได้แก่ เขตส่งเสริมนวัตกรรมทางการแพทย์ EECmd

ยกระดับการใช้ที่ดินกว่า 8.33 ล้านไร่ในอีอีซี

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวมช่วง 20 ปี (2560-2580) เพื่อกำหนดทิศทางและความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินใน EEC สำหรับโครงการยุทธศาสตร์และโครงการสำคัญในช่วงระยะเวลา 20 ปี ให้สอดคล้องกับภาพรวมเพื่อการพัฒนา EEC ประกอบด้วย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษสำหรับกิจการพิเศษประเภทการค้า การใช้งานพื้นที่ในระยะแรก 18,484 ไร่, เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ 86,755 ไร่, โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ 13,870 ไร่, พื้นที่พัฒนาเมืองใหม่และพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจอย่างน้อย 15,500 ไร่ แบ่งเป็น module 1 ของเมืองใหม่ 12,500 ไร่ พื้นที่ศูนย์กลางการเงิน 500 ไร่ และพื้นที่มหานครการบินภาคตะวันออก 2,500 ไร่

พื้นที่พัฒนารองรับศูนย์กลางโลจิสติกส์ 1,500 ไร่, แหล่งท่องเที่ยวสำคัญใช้พื้นที่แหล่งท่องเที่ยวปัจจุบัน, พื้นที่อื่นๆ ตามหลักวิชาการผังเมือง 8,202,814.81 ไร่ ซึ่งรวมตัวเลขประมาณการใช้ที่ดินทั้งหมด 8,338,923.81 ไร่

อย่างไรก็ตาม หากจะลงลึกถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ได้วางแผนไว้ 4 กลุ่มหลัก ที่มุ่งพัฒนารูปแบบการตั้งถิ่นฐานให้มีการใช้ทรัพยากรที่ดินอย่างสมดุล สนับสนุนให้เกิดที่ตั้งทางเศรษฐกิจใหม่ๆ พัฒนากลุ่มเมืองเพื่อประสิทธิภาพในการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น พื้นที่พัฒนาเมืองและพื้นที่ส่งเสริมพิเศษ เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศูนย์กลางด้านธุรกิจ ด้านพาณิชยกรรม การศึกษา และการท่องเที่ยว ให้มีความทันสมัยเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สอดคล้องกับศักยภาพพื้นที่และแนวโน้มการพัฒนาด้วยการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

ข้อกำหนด ประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม ได้แก่ เมืองฉะเชิงเทรา เมืองชลบุรี เมืองพัทยา เมืองบ้านฉาง เมืองระยอง

- ให้ใช้ประโยชน์เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจหลัก พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การบริการ และการท่องเที่ยว

- ห้ามกิจกรรมประเภทโรงงาน คลังสินค้า คลังน้ำมัน คลังวัตถุระเบิด การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ประเภทชุมชนเมือง เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางพาณิชยกรรม ชุมชนขนานไปตามชายฝั่งทะเลตลอดแนวสองข้างของถนนสุขุมวิท และกระจายอยู่บริเวณด้านในถนนมอเตอร์เวย์

- ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ส่งเสริมศูนย์พาณิชยกรรมรอง ที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

- ห้าม กิจกรรมประเภทโรงงาน คลังสินค้า คลังน้ำมัน คลังวัตถุระเบิด การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ประเภทรองรับการพัฒนาเมือง เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับชุมชนเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง

- ให้ใช้ประโยชน์เพื่อรองรับการอยู่อาศัย ร้านค้า บริการชุมชน

- ห้าม กิจกรรมประเภทโรงงาน คลังสินค้า คลังน้ำมัน คลังวัตถุระเบิด การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษสำหรับกิจการพิเศษ (EECi EECd EECa EECh) :

- ให้ ใช้ประโยชน์เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมสำหรับกิจการพิเศษตามนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกที่กำหนดโดย กพอ. และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่นั่น

ในขณะที่ประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม ให้ประกอบกิจการประเภทอุตสาหกรรม คลังสินค้า สำหรับการอยู่อาศัย พาณิชยกรรมต้องเป็นไปเพื่อสวัสดิการของพนักงานโรงงาน ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวริมฝั่งแม่น้ำสายหลัก เช่น แม่น้ำบางปะกง แม่น้ำระยอง ให้มีระยะห่างจากแนวเขตริมฝั่งแม่น้ำ ประมาณ 100-500 เมตร

พื้นที่เกษตรกรรมและชุมชนชนบท กำหนดพื้นที่เพื่อพัฒนาเกษตร ได้แก่ ส่วนใหญ่ของจังหวัดฉะเชิงเทรา ต่อเนื่องมาทางด้านตะวันออกของจังหวัดชลบุรี และลงมาทางด้านชายฝั่งทะเลตอนล่างของจังหวัดระยอง

ประเภทเกษตรกรรมและชุมชนชนบท เขตพื้นที่ชลประทาน พื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีใน จ.ฉะเชิงเทรา พื้นที่ตอนกลางของภาคพื้นที่ปลูกผลไม้เมืองร้อนใน จ.ระยอง

- ให้ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม ที่ไม่ใช่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

- ห้าม การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ประเภทส่งเสริมเกษตรกรรม กระจายตัวอยู่ทั่วไปโดยเฉพาะทางด้านตะวันออกของภาค

- ให้ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเท่านั้น

วางผังเมืองต้องมองอนาคต ห่วงที่ดินแพง!

แนะทำฟีดเดอร์เชื่อมไฮสปีดเรล

“ การลงทุนในพื้นที่อีอีซี มีมากถึง 40-50 เปอร์เซ็นต์ของการลงทุนทั้งประเทศ เรียกว่าอีอีซี สวยเลือกได้ แต่จะสวยอย่างไร ต้องดูว่าจะเติบโตอย่างไรดี ทิศทางไหน เพราะสามารถไปด้านท่องเที่ยวไปทะเลได้ ทำธุรกิจเกี่ยวกับเกษตรก็ได้ มีอุตสาหกรรมรองรับ มีที่พักผู้สูงอายุ มีท่าเรือที่เทียบชั้นระดับโลก มีอากาศยาน มีหมวดเชื่อมสนามบิน มีรถไฟความเร็วสูง โดยรวมแล้ว จังหวัดในพื้นที่อีอีซี ยังไปได้ แต่เรากลับพบว่า ราคาที่ดินปรับตัวสูงมาก อาจจะกลายเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน “นายมีศักดิ์ ชุนทวิชัยโชติ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ชลบุรี สะท้อนสิ่งที่ได้เกิดขึ้นในพื้นที่อีอีซี

