

ผังอีอีซี... เสริมแกร่ง พื้นที่รอบไฮสปีด-อู่ตะเภา



■ อุมารณ์ ขวัญเมือง

ปรับผังรับไฮสปีด

ด้านนายอันวร สุวรรณเดช รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวเสริมว่า เดิมผังเมืองรวม หรือผังจังหวัดและชุมชน ถูกจัดทำขึ้นบนยุทธศาสตร์ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในฉบับก่อนๆแต่ปัจจุบัน ตั้งแต่ผังเมืองระดับประเทศ ไปจนถึงผังเมืองอีอีซี ถูกวางกรอบโดย ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี เน้นเรื่องส่งเสริมขีดความสามารถในการแข่งขัน

จารเกิดขึ้นของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ต่อเนื่องโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก หรืออีสเทิร์นซีบอร์ดของรัฐบาลในอดีตตามเป้าหมาย เพื่อสร้างความเชื่อมโยงกับจังหวัดอื่นๆ ในประเทศ ตลอดจนความเชื่อมโยงในระดับภูมิภาค โดยวางยุทธศาสตร์ให้ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา เป็นประตูเศรษฐกิจสำคัญของประเทศ ทั้งด้านการผลิตสินค้า การขนส่ง การลงทุน การท่องเที่ยว เชื่อมโยงอาเซียน จีน และอินเดีย นั้น นำมาซึ่งการจัดทำแผนผังเมืองเฉพาะ อีอีซี เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่มีกรอบดำเนินการ สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของโครงการอย่างแท้จริง

ล่าสุดหลังจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ร่างเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตอีอีซี เสนอต่อคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกให้พิจารณาเมื่อช่วงเดือนกันยายนที่ผ่านมา ล่าสุดที่ประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 ได้เห็นชอบร่างประกาศทั้ง 3 ฉบับแล้ว ท่ามกลาง

ความเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ **นายমনทล สดประเสริฐ** ฐานะอดีตอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง สะท้อนว่า โครงการอีอีซีเปรียบเป็นแฟล็กชิพโปรเจกต์ของรัฐบาลปัจจุบัน ผ่านการพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออกซึ่งแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค ของอีอีซีฉบับใหม่ที่จะแทนผังเมืองเดิมนั้น รองรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ยาวนาน 20 ปี (พ.ศ. 2560-2580) ครอบคลุมพื้นที่มากกว่า 8.29 ล้านไร่ แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน 4 ประเภท ให้ความสำคัญไปที่พื้นที่พัฒนาเมือง-ชุมชน และโซนสีม่วงคือ พื้นที่รองรับนิคมอุตสาหกรรมโดยเป็นการขยายจากพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเดิม เพื่อให้ง่ายต่อการบริหารพื้นที่ เช่น ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำประปา การจัดการสิ่งแวดล้อม

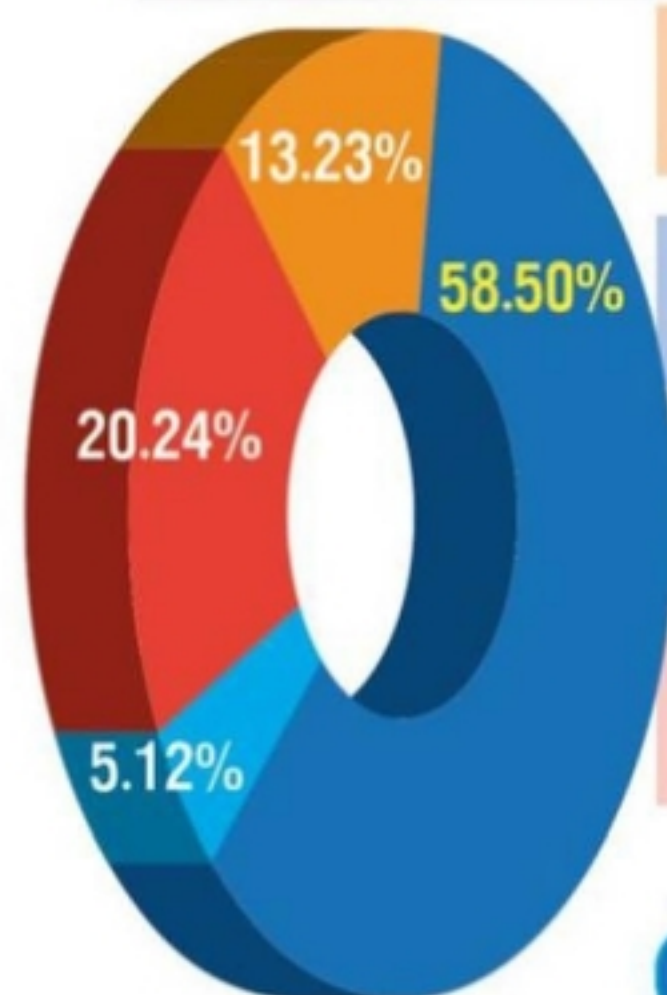
บีบที่เกษตรลด 2%

ขณะเดียวกันยอมรับมีการบีบลดพื้นที่ทางการเกษตรหายไปประมาณ 2% แต่คาดประเมิน

ดังกล่าว ไม่น่าจะเกิดปัญหา เพราะแม้ผังกำหนดเป็นโซนสีม่วง(ประเภทอุตสาหกรรม) แต่ในข้อเท็จจริงอาจไม่ได้มีการทำประโยชน์ลักษณะดังกล่าวเต็มพื้นที่ หากเจ้าของที่ดินเดิมที่เคยทำการเกษตรไม่ขาย ย่อมเป็นพื้นที่เดิมเปลี่ยนแปลงไม่ได้ ทั้งนี้ผังเมืองเฉพาะ เป็นความคาดหวังที่ต้องการให้เกิดขึ้น เพื่อกำหนดหน้าที่ของเมืองนั้นๆ โดยเฉพาะอีอีซี ให้มีความชัดเจนยกระดับการจัด การเมืองให้เทียบเท่ากับ มาสเตอร์แพลนในต่างประเทศ เช่น ย่านอู่ตะเภา ที่รัฐบาลให้ความสำคัญอย่างมาก

“สิ่งที่หลายคนกังวลว่า พื้นที่การเกษตรจะหายไป ยอมรับว่าหายไปประมาณ 2-3% ส่วนพื้นที่ที่เป็นป่าไม้ พื้นที่ ส.ป.ก.ยังคงอยู่ตามเดิม ไม่ได้เข้าไปลดทอน ฉะนั้นการที่มีคนออกมาคัดค้านผังเมืองอีอีซี อยากให้ศึกษาในรายละเอียด จะพบว่าเป็นไปเพื่อรองรับความเจริญเติบโตของเมือง ขณะที่พื้นที่อุตสาหกรรมจำเป็นต้องอยู่ในโซนนิคมในแง่เจ้าของที่ดิน น่าจะเป็นบวก เพราะมูลค่าที่ดินจะเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น”

ฉะนั้นการกำหนด โซนสีใดๆ ย่อมเป็นไปเพื่อรองรับแนวคิดดังกล่าวเช่นแหล่งอุตสาหกรรมเป้าหมาย รถไฟความเร็วสูง ท่าเรือ สนามบิน ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เรื่องของการใช้ที่ดินโดยรอบให้มีศักยภาพมากขึ้น ซึ่งหลังคณะรัฐมนตรีอนุมัติร่างผังเมืองอีอีซี และบังคับใช้แล้วจะมีผลทำให้บรรดาผังทั้งหลายที่อยู่ 3 จังหวัดดังกล่าว รวม 15 ผัง ประกอบด้วย ผังจังหวัด 3 ผัง และผังเมืองรวมระดับชุมชน 12 ผังจะถูกยกเลิกทันที ซึ่งจะส่งผลให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องใช้ผังอีอีซี เป็นกรอบในการพิจารณาอนุมัติและอนุญาตใดๆ อย่างไรก็ดีตามอยู่ในขั้นตอนทำความเข้าใจกับทุกฝ่าย เพราะผังดังกล่าวมีขนาดใหญ่ รายละเอียดจำนวนมากจึงจำเป็นต้องจัดสรรออกเป็นรายอำเภอ หรือรายจังหวัดเพื่อให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น สามารถนำไปควบคุมบังคับใช้ได้อย่างถูกต้อง คาดจะแล้วเสร็จทั้ง 30 อำเภอ ภายในปี 2563-2564 ทั้งนี้มั่นใจว่าเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นระดับหนึ่ง มีความรู้ความเข้าใจอยู่แล้วไม่น่าจะเกิดปัญหาในการบังคับใช้ใดๆ ตามมา ■



- พื้นที่พัฒนาเมืองและชุมชน
1.09 ล้านไร่ (เพิ่มขึ้น 3%) เดิม 8 แสนไร่
- พื้นที่พัฒนาเกษตรกรรม
4.85 ล้านไร่ (ลดลง 3%) เดิม 5.5 ล้านไร่
- พื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรม
4.24 แสนไร่ (เพิ่มขึ้น) เดิม 2.6 แสนไร่
- พื้นที่อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
1.43 ล้านไร่ (ลดลง 3%) เดิม 1.6 ล้านไร่

กลุ่มเป้าหมายปรับตัว

ประชาชนในพื้นที่

หน่วยงานภาครัฐ

ภาคเอกชน