

'ซซชาติ' ชี้ผังเมืองใหม่เอื้อสาธารณะ: รักษาสิทธิผู้มีรายได้น้อย

...ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จะมีการปรับปรุงในทุก 5 ปี เพื่อกำหนดอนาคตว่าผังเมืองจะพัฒนาไปทิศทางใด อย่างไร บริเวณใด เป็นหลักประกันให้ประชาชนเข้าใจบริบทเมืองในถิ่นที่ตนอาศัยอยู่ รวมถึงส่งเสริมพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ทางธรรมชาติ และพื้นที่อ่อนไหวทางสิ่งแวดล้อม โดยเน้นเรื่องการเดินทางสะดวกปลอดภัย มีสวัสดิการ ควบคุมการพิจารณาผังเมืองฉบับใหม่...

และเมื่อเร็ว ๆ นี้ ผู้ว่าฯ กทม. ได้ประชุมสังเคราะห์กับสำนักงานวางผังและพัฒนาเมือง กทม. เพื่อรับฟังข้อเสนอแนะและแนวทางการพัฒนาผังเมืองให้ร่วมสมัย โดยเฉพาะผังถนน ปัจจุบันพบว่าไม่สอดคล้องกับผังเมือง ทำให้ติดปัญหาการเวนพื้นที่ดินเพื่อการก่อสร้างของรัฐ จึงพยายามเร่งหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อสรุปทันกระบวนการปรับปรุงกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.2566

นายซซชาติ สิทธิพันธุ์ ผู้ว่าฯ กทม. กล่าวว่า หัวใจของการพัฒนาเมืองคือการวางผังเมือง และการอัปเดตข้อมูลร่วมสมัยจำเป็นต้องประสานกับสำนักต่างๆ มากขึ้น เพื่อแชร์ข้อมูลซึ่งกันและกัน เนื่องจากมีหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการวางผังเมือง ทั้งด้านจราจร สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย รวมถึงพื้นที่สีเขียวต่างๆ ปัจจุบันเมืองพัฒนาไปมาก แต่ละพื้นที่มีมูลค่าสูง กระทบต่อผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากมีการก่อสร้างหลายโครงการ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องถอยร่นไปอยู่ในพื้นที่คุณภาพชีวิตต่ำกว่าเดิม ไม่สามารถอาศัยใกล้แหล่งงานได้เพราะสุ้ราคาเช่าไม่ไหว จึงจำเป็นต้องทบทวนแนวทางผังเมือง และการก่อสร้างต่างๆ ไม่ให้ลดทอนสิทธิผู้มีรายได้น้อยในระยะยาว และเพื่อให้ประชาชนทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้เท่าเทียมกันมากขึ้น

จากการประชุมหารือ ได้ข้อเสนอเรื่องการเอื้อพื้นที่ให้ผู้มีรายได้น้อยและสาธารณะโดยทางใดทางหนึ่ง ยกตัวอย่าง

"มีอะไรใหม่ในร่างผังเมืองรวม"

- 1. ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit Oriented Development: TOD) เพื่อส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินบนถนนสายหลักอย่างเหมาะสม โดยพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จะมีการกำหนดวงเวียนขนาดต่างๆ ที่มีความเหมาะสม เช่น 500, 650 และ 800 เมตร โดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 2. พื้นที่สาธารณะเพื่อการพัฒนา (Transfer of Development Right: TDR) เพื่อสร้างความเป็นธรรมในการปฏิวัติผังเมืองรวม โดยการนำพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่ว่างเปล่าในเขตเมืองมาพัฒนาเป็นพื้นที่สาธารณะ
- 3. พื้นที่สาธารณะเพื่อการพัฒนา (Transfer of Development Right: TDR) เพื่อสร้างความเป็นธรรมในการปฏิวัติผังเมืองรวม โดยการนำพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่ว่างเปล่าในเขตเมืองมาพัฒนาเป็นพื้นที่สาธารณะ

เพิ่ม FAR Bonus จาก 5 รูปเล่ม เป็น 8 รูปเล่ม

- FAR Bonus 0% รูปเล่ม
 - 1. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
 - 2. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
 - 3. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
- FAR Bonus 10% รูปเล่ม
 - 1. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
 - 2. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
 - 3. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
- FAR Bonus 20% รูปเล่ม
 - 1. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
 - 2. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า
 - 3. พื้นที่ว่างเปล่า/พื้นที่ว่างเปล่า



คอนโดมิเนียมสามารถเอื้อพื้นที่จอดรถให้กับบุคคลภายนอกโดยเก็บเงินค่าบริการตามสมควร หรือการแบ่งพื้นที่สร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกควบคุมการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ เพื่อให้ประชาชนทั่วไปสามารถอาศัยในพื้นที่ร่วมกันได้รวมถึงการแบ่งพื้นที่สร้างสวนสาธารณะให้แก่ประชาชนทั่วไป การสร้างแหล่งรองรับน้ำเพื่อประโยชน์ต่อพื้นที่ส่วนรวม ก็จะได้รับสิทธิพิเศษในการพิจารณาก่อสร้างเพิ่มเติม เป็นต้น

นางสาววันเรารวี ธนสัญญา นักผังเมืองชำนาญการ สำนักงานวางผังและพัฒนาเมือง กทม. กล่าวว่า ปัจจุบันสำนักงานวางผังฯ กำลังปรับปรุงร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 โดยเริ่มจากผังระบบนิเวศและผังพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วม ตามข้อกำหนด พ.ร.บ.ผังเมืองปี 2562 จากการประชุมใหญ่ของคณะกรรมการผังเมืองรวม กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยมีรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานการประชุม ซึ่งมีแผนส่งเสริมการลดใช้รถยนต์ เพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมและการจราจรติดขัดการปล่อยก๊าซคาร์บอนต่างๆ เน้นการส่งเสริมพัฒนารอบสถานีรถไฟฟ้า รวมถึงตามแนว

พัฒนาเมือง กทม. กล่าวว่า ปัจจุบันสำนักงานวางผังฯ กำลังปรับปรุงร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 โดยเริ่มจากผังระบบนิเวศและผังพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วม ตามข้อกำหนด พ.ร.บ.ผังเมืองปี 2562 จากการประชุมใหญ่ของคณะกรรมการผังเมืองรวม กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยมีรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานการประชุม ซึ่งมีแผนส่งเสริมการลดใช้รถยนต์ เพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมและการจราจรติดขัดการปล่อยก๊าซคาร์บอนต่างๆ เน้นการส่งเสริมพัฒนารอบสถานีรถไฟฟ้า รวมถึงตามแนว