

# 3สมาคมอสังหาฯ EEC ค้านผังเมือง ตัดถนน 384 สาย-ธุรกิจที่ดินป่วน

หอการค้าจังหวัดพนักสมาคมอสังหาริมทรัพย์ฯ เชียงเทรา-ชลบุรี-ระยอง ยื่นหนังสือบอร์ด EEC ค้าน-ยกเลิกประกาศผังเมืองการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานระบุข้อมูลไม่ชัด ไร้แนวเวนคืนตัดถนนใหม่ 384 สาย รอนสิทธิห้ามเจ้าของที่ดินพัฒนาที่ดิน-ซื้อขาย-สร้างบ้านใหม่ เตรียมขงบอร์ดอีอีซีทบทวน อาจสร้างแค่ 100 สาย



## 3 สมาคม

แหล่งข่าวจากหอการค้าไทยเปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า เมื่อเร็ว ๆ นี้ ผู้ประกอบการภาคเอกชน 3 จังหวัดในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ทั้งฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง โดยเฉพาะหอการค้าจังหวัด สมาคมอสังหาริมทรัพย์ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง ได้ทำหนังสือถึงคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (บอร์ด EEC) เพื่อคัดค้านและให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่องแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

ในหมวดที่ 3 ส่วนที่ 3 เรื่องแผนผังระบบคมนาคมขนส่ง ข้อ 26 ซึ่งได้ขีดแนวในพื้นที่ 3 จังหวัดดังกล่าวเพื่อพัฒนาทางหลวงรวม 384 สาย โดยระบุห้ามประชาชนใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงสร้างรั้วและกำแพง ทำให้เกิดความสับสน โดยที่หน่วยงานภาครัฐท้องถิ่นไม่สามารถให้รายละเอียดได้ทั้งเรื่องแนวเขต ขนาดถนน และระยะเวลาดำเนินโครงการ

### พัฒนาที่ดินไม่ได้

ส่งผลให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณแนวเขตถนนไม่สามารถพัฒนาที่ดินและทำประโยชน์ใด ๆ ได้ ทั้งการจัดสรรปลูกบ้านใหม่ ซื้อขายที่ดิน ฯลฯ ซึ่ง

เป็นการรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินของประชาชนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะขัดแย้งต่อบทบัญญัติของ พ.ร.บ.เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งสร้างความเสียหายไม่อาจประเมินมูลค่าได้

“แนวถนนกระจายไปยังอำเภอต่าง ๆ ใน 3 จังหวัดอีอีซี ทั้งที่ยังไม่มีการศึกษาและสำรวจถึงความเหมาะสม โดยเฉพาะฉะเชิงเทราตัดถนนเป็น 100 กิโลเมตร ขณะที่ชลบุรีมีแนวถนนบางเส้นตัดผ่านชุมชน กระแทกครัวเรือนจำนวนมาก รวมถึงสร้างบ้านใหม่ก็ไม่ได้ ขายที่ก็ไม่ได้ ผู้ประกอบการจะลงทุนใหม่ก็ไม่ได้ เพราะไม่รู้แนวถนนกว้างแค่ไหนแล้วปัจจุบันมีกฎหมายข้อบัญญัติเรื่องระยะถอยร่นอีก”

### ไม่มีกรอบเวลาชัดเจน

นอกจากนี้ ถนนเดิมที่มีหลายสายตามประกาศอีอีซี จะต้องถูกกำหนดให้มีขนาดความกว้างมากขึ้น เช่น จากเดิมขนาด 10 เมตร จะขยายเป็น 20 เมตร ทำให้หน่วยราชการในจังหวัดไม่สามารถกำหนดแนวเขตระยะสำหรับการปลูกสร้างได้ เนื่องจากกรมโยธาธิการและผังเมืองยังไม่สำรวจขนาดและแนวเขตถนนตัดใหม่ ซึ่งประกาศฉบับนี้ไม่มีกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุด

“นักธุรกิจในพื้นที่จึงขอให้อีกเล็กประกาศฉบับนี้ เพื่อให้รัฐศึกษาและวางแผนการคมนาคมตัดถนนสายต่าง ๆ ให้ชัดเจนก่อนแล้วค่อยประกาศผังเมืองของแต่ละจังหวัดใหม่ พร้อมแจ้งทำประชาพิจารณ์ให้ประชาชนรับทราบทั่วกัน”

## โยธา-อีอีซียึดหยุ่นให้

นายพรพจน์ เพ็ญพาส อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า กรมได้หารือกับ นายคณิต แสงสุพรรณ เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ถึงข้อร้องเรียนของภาคเอกชน 3 จังหวัดในอีอีซีแล้ว ที่ให้ทบทวนการพัฒนาโครงการถนน 384 สายทาง ล่าสุดมีความเห็นร่วมกันว่าจะคงเส้นทางไว้ เพราะออกบังคับเป็นกฎหมายไปแล้ว แต่จะปรับข้อกำหนดการก่อสร้างตามแนวถนนโครงการให้มีความยืดหยุ่นสามารถพัฒนาได้มากขึ้น ซึ่ง สกพอ.จะเสนอให้บอร์ดอีอีซีอนุมัติ

“ถนน 384 สายทาง ส่วนใหญ่เป็นถนนเดิมที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมจังหวัดอยู่แล้ว มีบางส่วนกำหนดใหม่ให้รองรับอีอีซี การปรับเปลี่ยนรายละเอียดให้ 100% คงไม่ได้ ต้องดูความต้องการของประชาชนเป็นหลักด้วย หากไม่มีการคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเลย เมืองจะไร้ทิศทาง”

### ชาวเสียง 30 อำเภอ

ปัจจุบันกรมอยู่ระหว่างจัดทำร่างผังเมืองรวมอำเภอจำนวน 30 อำเภอ จะมีการประชาพิจารณ์รับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ จะมีการละเอียดยุทธศาสตร์การตัดถนนแต่ละอำเภอ หากไม่เห็นด้วยก็คัดค้านได้ เมื่อผังเมืองรวมอำเภอจะกำหนดรายละเอียดการพัฒนาที่ดินมากกว่าผังเมืองรวมอีอีซี มีผลบังคับใช้แล้ว จะต้องยกเลิกผังเมืองรวมอีอีซีและใช้ผังเมืองรวมอำเภอเป็นคู่มือการพัฒนาต่อไป

แหล่งข่าวจากกรมโยธาธิการกล่าวเสริมว่า ที่ภาคเอกชน 3 จังหวัดร้องเรียนมานั้น เนื่องจากผังเมืองรวมอีอีซีที่ประกาศใช้มีการปรับใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ ทำให้เจ้าของที่ดินและผู้ประกอบการที่ซื้อไปแล้วไม่สามารถพัฒนาได้ ซึ่งโครงการถนน 384 สายทาง ส่วนใหญ่เป็นถนนเดิมที่ถูกกำหนดไว้แล้ว ถนนที่กำหนดขึ้นใหม่เป็นถนนสายรอง

### จ่อปลดล็อก 100 สาย

“กรอบเวลาที่ชัดเจนยังบอกไม่ได้

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: พุธที่ 3 - อาทิตย์ 6 ธันวาคม 2563

ปีที่: 43

ฉบับที่: 5311

หน้า: 4(ซ้าย), 1

Col.Inch: 64.51

Ad Value: 87,088.50

PRValue (x3): 261,265.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: 3สมาคมอสังหาฯ EEC คำนึงผังเมือง ตัดถนน 384 สาย-ธุรกิจที่ดินป่วน

ขึ้นอยู่กับกรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรมเป็นเพียงผู้กำหนดการวางผังพัฒนาเมืองเท่านั้น ตามกฎหมายใหม่ผังเมืองรวมจะไม่มีวันหมดอายุ”

อย่างไรก็ตาม กรมพยายามปรับให้มีความยืดหยุ่นในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ดิระยะถอยร่น เดิมเป็นพื้นที่สีเหลือง แต่ผังใหม่เป็นพื้นที่สีเขียวก็ปรับให้ก่อสร้างได้ แต่จะปรับใหม่ทั้งหมดไม่ได้ ส่วนถนนยังไม่สรุปจะปรับกี่สาย แต่คาดว่าจะเป็นหลัก 100 สาย

ถนนในผังระบบคมนาคมและขนส่ง แบ่งเป็น 10 ขนาด มีทั้งขยายถนนเดิมสร้างใหม่ ได้แก่ ถนนแบบ ก ขนาดเขตทาง 10 เมตร จำนวน 1 สาย ถนนแบบ ข ขนาดเขตทาง 12 เมตร จำนวน 83 สาย ถนนแบบ ค ขนาดเขตทาง 14 เมตร จำนวน 8 สาย ถนนแบบ ง ขนาดเขตทาง 16 เมตร จำนวน 115 สาย ถนนแบบ จ ขนาดเขตทาง 18 เมตร จำนวน 1 สาย ถนนแบบ ฉ ขนาดเขตทาง 20 เมตร จำนวน 119 สาย ถนนแบบ ช ขนาดเขตทาง 25 เมตร จำนวน 10 สาย ถนนแบบ ฉ ขนาดเขตทาง 30 เมตร จำนวน 26 สาย ถนนแบบ ฎ ขนาดเขตทาง 40 เมตร จำนวน 19 สาย และถนนแบบ ฏ ขนาดเขตทาง 60 เมตร จำนวน 2 สาย