

**สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน
ภายหลังจากจัดทำร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ ๓)**

ตามที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ ได้จัดทำร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) โดยได้มีการปิดประกาศแสดงรายการเกี่ยวกับการวางและปรับปรุงผังเมืองรวมเพื่อให้ประชาชนมาแสดงความคิดเห็น ตั้งแต่วันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๖ และได้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนเมื่อวันที่ ๙, ๑๒ และ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๖ ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการผังเมือง เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือ และการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและปรับปรุงผังเมืองรวม พ.ศ.๒๕๖๕ ข้อ ๑๐ กำหนดให้มีการเผยแพร่ สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนดังกล่าว โดยสรุปได้ดังนี้

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น	
๑	<p>ประเด็นขอแก้ไขแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน</p> <p>๑.๑ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๒</p> <p>๑.๑.๑ ขอแก้ไขที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณ ย.๒-๑ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า (เขตสีขาวและมีเส้นทแยงสีม่วง)</p> <p>เหตุผล : เนื่องจากได้รับการร้องขอจากประชาชนและผู้นำชุมชน ตำบลนาเกลือ ให้สามารถพัฒนาพื้นที่ด้านเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนพัฒนาส่งเสริมให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์ของจังหวัดสมุทรปราการ อีกทั้งสถานการณ์ปัจจุบันเกษตรกรไม่สามารถดำเนินการประกอบอาชีพได้ในขณะนี้ เนื่องจากปัญหาน้ำเสียจากตอนเหนือที่ไหลลงสู่ตอนล่างจากกรุงเทพมหานครลงมาสู่ปากอ่าว ซึ่งถ้าทำเกษตรและทำอุตสาหกรรมได้ ประชาชนจะได้ไม่ต้องเดินทางออกนอกพื้นที่</p> <p>๑.๒ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๓</p> <p>๑.๒.๑ เสนอปรับเปลี่ยนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณ ย.๓-๓ ให้เป็นส่วนขยายของที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณหมายเลข อ.๑-๘ หรือแก้ไขข้อกำหนดให้สามารถดำเนินกิจการคลังสินค้าที่มีขนาดไม่เกินอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้</p> <p>เหตุผล : พื้นที่ดังกล่าวได้มีการพัฒนาเป็นคลังสินค้า ประกอบกิจการโรงงาน และโครงการโลจิสติกส์ เป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการจ้างงานให้กับชุมชนบริเวณดังกล่าว ซึ่งเป็นศูนย์กลางของธุรกิจโรงงานภูมิภาคคลังสินค้า และโลจิสติก (Logistics) ของประเทศ</p> <p>๑.๒.๒ ขอปรับเปลี่ยนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยตามผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ บริเวณ ย.๓-๙ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑)</p> <p>เหตุผล : ที่ดินข้างเคียงส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในการประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ประกอบกับเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน</p> <p>๑.๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๔</p> <p>๑.๓.๑ เสนอปรับเปลี่ยนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณ ย.๔-๖ ตำบลบางหญ้าแพรก ด้านริมแม่น้ำเจ้าพระยา กลับไปเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑)</p>

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

เหตุผล : ถึงแม้ว่าพื้นที่บริเวณดังกล่าวได้รับผลกระทบจากน้ำขึ้น-น้ำลงของแม่น้ำเจ้าพระยา แต่ในปัจจุบันเทศบาลเมืองปทุมธานีมีโครงการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมบริเวณดังกล่าวแล้ว และจากราคาที่ดินสูงขึ้นมาก อีกทั้งการเมืองที่ไม่แน่นอน

๑.๓.๒ ขอให้ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณ ย.๔-๑๕ บริเวณด้านขวาของถนนปานวิถี เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ย.๗-ย.๘ หรือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) (ย.๕-ย.๖)

เหตุผล : เนื่องจากสามารถพัฒนาเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง หรือพาณิชย์ยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อีกทั้งมีค่าอัตราส่วนพื้นที่รวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินรวมกันสูงกว่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) นอกจากนี้ได้มีแผนก่อสร้างพัฒนาอาคารสูงในอนาคต

๑.๓.๓ ขอให้ทบทวนการกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ดินที่สงวนสิทธิ์ ที่ตั้งอยู่คาบเกี่ยวระหว่างที่ดิน ๓ ประเภท คือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๔) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑-๔) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๕) ทำให้บริหารจัดการใช้ที่ดินลำบาก

เหตุผล : ต้องการประกอบกิจกรรมแบบผสมผสาน (Mixed used) ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม ขนาด ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร โรงพยาบาล ขนาด ๒๐๐ เตียง ประมาณ ๘,๐๐๐ ตารางเมตร โรงเรียนนานาชาติ Shopping Mall Supermarket ศูนย์ประชุม และโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง

๑.๔ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕

๑.๔.๑ ขอเปลี่ยนแปลงที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๕-๒ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑)

เหตุผล : การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริง เนื่องจากมีโรงงานก่อตั้งใน ปี พ.ศ.๒๕๓๓ โดยขณะนั้นถูกกำหนดเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า หากถูกเปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง อาจกระทบต่อการขยายกิจการที่ได้ ซึ่งทำให้เสียผลประโยชน์ทางธุรกิจ

๑.๔.๒ ขอปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๕-๓ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อ.๑ (สีม่วง)

เหตุผล : เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบของประชาชน มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้การพัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยในอนาคตตามเจตนารมณ์เป็นไปได้ยาก รวมถึงเขตอุตสาหกรรมประเภท (อ.๑) ในร่างผังเมืองรวมฯ ฉบับปิดประกาศ ๑๕ วัน กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑) ห่างจากที่ดินของกลุ่มผู้ขอสงวนสิทธิ์เพียง ๓๐๐ -๕๐๐ เมตร จึงเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวควรถูกปรับเป็นพื้นที่อุตสาหกรรม (อ.๑) เพื่อสอดคล้องกับบริบทสภาพแวดล้อมในปัจจุบันและอนาคต

๑.๔.๓ ขอแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๕-๗ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑)

เหตุผล : เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ดินต่อเนื่องกับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑-๑) สามารถทำแผนแม่บทการพัฒนา เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมในอนาคตได้

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๑.๕ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นกลาง ย.๖

๑.๕.๑ ขอปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๖-๓ ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

เหตุผล : สภาพปัจจุบันพื้นที่มีศักยภาพและมูลค่าสูง และให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจ

๑.๕.๒ ขอแก้ไขที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณถนนเทพรัตน กม.๓๔ (ขาออกฯ) และ บริเวณ ย.๕-๗ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๗

เหตุผล : เนื่องต้องการประกอบกิจการที่พักอาศัยขนาด ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ตลาด และอาคารพาณิชยกรรมที่อยู่ในอาคารเดียวกันที่มีพื้นที่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร สำนักงานพื้นที่อาคารรวม ๔,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ ตร.ม. และบริเวณนี้เป็นจุดศูนย์รวมเมือง ใกล้ทางขึ้น-ลงทางด่วนบางนา-ตราด สะพานกัลป์รถ และตึคนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ อีกทั้งการรวมแปลงที่ดินขนาดใหญ่เป็นไปได้ยาก

๑.๕.๓ ขอแก้ไขที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๖-๓ บริเวณริมคลองสำโรง ผังตรงข้ามวัดมawangษ์ ระยะขนาน ๕๐๐ เมตร ตลอดแนวคลองสำโรง เฉพาะฝั่งซอยท่าทราย ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) ต่อเนื่องกับบริเวณ อ.๑-๒

เหตุผล : เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นโรงงาน ซึ่งผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ กำหนดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ปัจจุบันมีโรงงานเป็นจำนวนมาก ไม่มีการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ซึ่งมีพื้นที่ว่างส่วนหนึ่งที่โรงงานจะเข้ามาดำเนินกิจการแต่ไม่สามารถดำเนินการได้

๑.๕.๔ ขอแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ ย.๖-๕ บริเวณถนนมหาชัยตลอดแนว เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) หรือเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม หรือคลังสินค้า (อ.๔) หรือที่ดินประเภทคลังสินค้า (อ.๓)

เหตุผล : เนื่องจากถนนมหาชัยเป็นถนนที่มีความหนาแน่นของชุมชนสูง เหมาะแก่การประกอบพาณิชยกรรมซึ่งปัจจุบันได้ทำกิจกรรมคลังสินค้าให้เข้า เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีมลพิษต่อชุมชน และไม่ต้องการให้มีการลิดรอนสิทธิ์ในที่ดินเกินสมควร

๑.๕.๕ ขอให้ปรับเปลี่ยนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๖-๗ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑) ตามผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ และปรับแก้ไขขอบเขตที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ล.) บริเวณ ล.-๑๓ ตามข้อเท็จจริง

เหตุผล : เนื่องจากมีผลกระทบต่อแผนพัฒนาพื้นที่ดินเอกชนในอนาคต อีกทั้งโรงงานเกี่ยวกับการผลิตแผ่นเจียร แผ่นตัด ผลิตภัณฑ์ขัดถู และแผ่นตัดเพชร ซึ่งประกอบกิจการได้เฉพาะสีม่วงเท่านั้น ไม่สามารถขยายกำลังการผลิตและสร้างอาคารโรงงานได้ หลังจากเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑.๕.๖ ขอเสนอแนะปรับเปลี่ยนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๖ - ๒ ตั้งแต่บริเวณริมคลองบางนา ถนนบางนา-ตราด ไปทางทิศเหนือระยะประมาณ ๕๐๐ เมตร ไปทาง

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

ทิศใต้ระยะประมาณ ๕๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนบางนา-ตราด จนสุดเขตเทศบาลเมืองบางแก้ว เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

๑.๖ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๗

๑.๖.๑ ขอแก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.๗ - ๑ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑)

เหตุผล : เนื่องจากสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๕๖ - ปัจจุบัน มีสภาพเป็นพื้นที่โรงงานและโกดัง

๑.๖.๒ ขอแก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ ย.๗-๒ บริเวณชุมชนวัดบางบ่อ เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พ.๔) บริเวณ พ.๔-๔

เหตุผล : มีความสามารถในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวก่อสร้างเป็น Mixed Used Project ซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง คอนโดมิเนียม และที่ดินของผู้ขอแก้ไขตั้งอยู่บนถนนวัดบางบ่อมีความกว้าง ๑๒ เมตรสามารถรองรับการพัฒนาเมือง อยู่ใกล้โรงเรียน วัด ตลาด โรงพยาบาล อยู่ห่างจากถนนเทพารักษ์เพียง ๑ กิโลเมตร ซึ่งมีสาธารณูปโภคครบครัน พื้นที่โดยรอบมีสภาพเป็นชุมชนหนาแน่น อีกทั้งอีกทั้งที่ดินเคยถูกหักเป็นถนนสาธารณประโยชน์ จึงควรพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

๑.๗ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๘

๑.๗.๑ ขอแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ ย.๘-๓ บริเวณซอยศรีสมิตรและซอยภัทรนิเวศน์ เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) พ.๑ - พ.๕

เหตุผล : เนื่องจากบริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าศรีเทพา เหมาะสมที่จะยกระดับเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

๑.๘ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พ.๕

๑.๘.๑ ขอแก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) บริเวณ พ.๕ - ๒ ซอยราชนิตบางแก้ว กลับไปเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ประเภท ย.๖ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖

เหตุผล : ต้องการรักษาให้พื้นที่ยังคงเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่ไม่แออัด เหมาะสมกับระบบสาธารณูปโภคตามจริงในปัจจุบันเนื่องจากซอยราชนิตบางแก้วเป็นซอยเล็กและเดิมมีชุมชนในแนวราบอยู่โดยรอบจำนวนมากอยู่ การเปลี่ยนสีผังเมืองจะเป็นการเอื้อประโยชน์ให้มีตึกสูงเกินกว่าที่ควรมาก่อสร้างได้

๑.๙ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อ.๑

๑.๙.๑ ขอแก้ไขผังสีบริเวณ อ.๑-๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) หรือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

เหตุผล : เนื่องจากบริเวณที่ดินของผู้ขอสงวนสิทธิ์ได้รับการกำหนดเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) ประเภท อ.๑ มาตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๓๗ แต่พื้นที่ชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงสภาพเป็นที่อยู่

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

อาศัยที่หนาแน่นขึ้น ไม่ได้ประกอบกิจการอุตสาหกรรม และต้องการประกอบกิจการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

๑.๙.๒ ขอแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) บริเวณ อ.๑-๑๐ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ย.๔-๑๘ ในแปลงที่ดินของการเคหะแห่งชาติ

เหตุผล : เพื่อให้การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติบรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบายของรัฐบาล

๑.๙.๓ ขอให้แก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๖) บริเวณริมสองฝั่งถนนปู่เจ้าสมิงพราย ในระยะ ๒๐๐ เมตร จากถนนสุขุมวิทจนถึงท่าน้ำปู่เจ้าสมิงพราย ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จากที่ดิน ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)

เหตุผล : เนื่องจากสภาพอาคารในปัจจุบันริมถนนปู่เจ้าสมิงพรายมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารพาณิชยกรรมและร้านค้า อาคารสำนักงานต่างๆ ทั้งของราชการและเอกชน และโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ริมถนนปู่เจ้าฯส่วนใหญ่ ไม่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงอุตสาหกรรมแล้ว เพราะได้ย้ายโรงงานออกไปตั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม ราคาที่ดินปรับสูงขึ้นมาประมาณร้อยละ ๒๐ -๓๐ ทำให้การลงทุนด้านอุตสาหกรรมในบริเวณนี้ไม่คุ้มค่ากับการพัฒนาเป็นพื้นที่อุตสาหกรรม และถนนปู่เจ้าสมิงพรายมีทำเลที่ตั้งที่เชื่อมกับใจกลางกรุงเทพมหานครด้วยสะพานภูมิพล ทำให้บริเวณนี้เหมาะสมในการพัฒนาเป็นอาคารชุดที่อยู่อาศัย และอาคารสำนักงานมากกว่า

๑.๑๐ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อ.๓

๑.๑๐.๑ ขอแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) บริเวณ อ.๓-๒ คลองลาดหวาย ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ เป็นการแก้ไขประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑)

เหตุผล : เพื่อประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และพื้นที่ข้างเคียงได้ถูกแก้ไขให้เป็นสีม่วงเกือบทั้งหมดแล้ว

๑.๑๑ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อ.๔

๑.๑๑.๑ ต้องการแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า ใน (อ.๔) ตำบลบางครุให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด

เหตุผล : เนื่องจากต้องการให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) เหมือนกันหมด เพื่อสะดวกในการประเมินหรือการชี้แจงให้ประชาชนเข้าใจง่าย ถ้าเป็นไปได้ควรกำหนดให้พื้นที่เทศบาลเมืองลาดหลวงเป็นพื้นที่สีเดียวกัน เพราะอยู่ใกล้รั้วไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

๑.๑๑.๒ ขอให้ทบทวนการกำหนดที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษ บริเวณ อ.๔-๙ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการระบายน้ำที่ผิวน้ำล้นทะเล และยังมีกรประกอบอาชีพการเลี้ยงสัตว์น้ำในพื้นที่จำนวนมาก

๑.๑๑.๓ ต้องการให้ชะลอการเปลี่ยนแปลงผังเมืองไปก่อนในเขตพื้นที่ อบต.คลองด่าน

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

เหตุผล : มีความเสี่ยงต่อการระบายน้ำที่จะผันลงทะเล ประกอบกับปัจจุบัน ยังมีการประกอบอาชีพเลี้ยงสัตว์น้ำในพื้นที่จำนวนมาก หากเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นเพื่ออุตสาหกรรม จะก่อให้เกิดผลกระทบกับการ เลี้ยงสัตว์น้ำในพื้นที่รวมถึงพื้นที่ซึ่งยังทำการเกษตรกรรมอยู่เป็นส่วนใหญ่

๑.๑๑.๔ เห็นด้วยกับร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการที่ปรับเปลี่ยนพื้นที่เขตตำบลคลองด่าน เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า อ.๔

เหตุผล : ปัจจุบันพื้นที่ตำบลคลองด่านได้รับผลกระทบจากโครงการพัฒนาอื่นๆ โดยรอบทำให้ไม่สามารถเลี้ยงปลาได้ จึงเห็นสมควรให้พื้นที่ที่สามารถทำประโยชน์ในด้านอื่นๆ เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจ เป็นแหล่งงานให้กับประชาชนในพื้นที่

๑.๑๑.๕ ขอแก้ไขที่ดินบริเวณ ก.๔-๒ บางบริเวณ เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า (อ.๔) เนื่องจากมีแผนขยายกิจการ

๑.๑๒ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ออก.

๑.๑๒.๑ ขอแก้ไขขอบเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.) บริเวณหมายเลข อก.-๒ ให้เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ประเภท ก.๑ ตั้งแต่แนวถนนเพชรหิรัญ ขึ้นไปทางเหนือจรดแม่น้ำเจ้าพระยาและขยายไปทางตะวันออกจรดแม่น้ำเจ้าพระยาและขยายไปทางตะวันออกจรดแนวลำประโดงสาธารณะ (คลอง) ซึ่งเป็นคลองธรรมชาติ ตรงขึ้นทางเหนือตามแนวลำประโดงจรดแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อให้มีความชัดเจน

เหตุผล : จะทำให้การบริหารจัดการพื้นที่ได้ประโยชน์มากกว่า เช่น สามารถชักน้ำเข้าพื้นที่ได้ตลอดตามวิถีชีวิตดั้งเดิม การสัญจรทางน้ำในกิจกรรมการท่องเที่ยว และการจัดการพื้นที่ให้สอดคล้อง สามารถพัฒนาท่าเรือโดยสาร รับ-ส่งนักท่องเที่ยว และผู้อยู่อาศัยให้ข้ามฟากไปยังฝั่งตรงข้ามยามเจ็บป่วย โดยไม่ต้องอาศัยถนนเพชรหิรัญ ขนของออกจากสวนได้สะดวก

๑.๑๒.๒ ขอแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.-๔) เป็น ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๔) และหรือ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๕-ย.๖)

เหตุผล : เพื่อให้สามารถพัฒนาเป็นศูนย์ดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจรได้ เนื่องจากชาวบางกะเจ้าจำนวนมากอยากพัฒนาเชิงพาณิชย์แต่เนื่องด้วยติดขัดเรื่องข้อกฎหมายที่มากมายและซับซ้อน ทั้งขาดทุนทรัพย์ และต้องจ่ายภาษีรายปีอีกจำนวนมาก เห็นสมควรพัฒนาที่ดินบางส่วนให้อยู่นอกเขตควบคุมเพื่อพัฒนาให้เกิดรายได้ ตามศักยภาพ

๑.๑๒.๓ ขอแก้ไขที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ อก.-๖ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑)

เหตุผล : ตามผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖

๑.๑๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๒

๑.๑๓.๑ ขอแก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก. ๒-๒ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

เหตุผล : เพื่อให้สามารถประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ เนื่องจากต้องการประกอบกิจการดังต่อไปนี้ (๑.๑) ที่อยู่อาศัย (๑.๒) พาณิชยกรรม (๑.๓) สำนักงาน (๑.๔) โรงแรม (๑.๕) ตลาด (๑.๖) โรงมหรสพ (๑.๗) โรงพยาบาล

๑.๑๓.๒ ขอแก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๒-๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๕) หรือให้สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้

เหตุผล : สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันไม่ใช่พื้นที่เกษตรกรรม จึงควรเปลี่ยนเป็นการใช้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

๑.๑๓.๓ ขอแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๒-๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๓) โดยขยายขอบเขตที่ดินบริเวณ ย.๓-๒ ด้านตะวันตกที่คลองบางโหลง ขอให้ขยายไปถึงสุดถนนสุวรรณภูมิ ๓ ตัดกับถนนบางนา-ตราด

เหตุผล : ที่ดินถูกด้อยค่าในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งไม่สอดคล้องต่อมูลค่าที่ดินและการพัฒนาที่ดินทั้งในปัจจุบันและอนาคต

๑.๑๔ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๓

๑.๑๔.๑ ขอแก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณ ก.๓-๑ ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า หรือที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมหรือคลังสินค้า ประเภท อ.๔

เหตุผล : เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า (อ.๔-๑)

๑.๑๔.๒ ขอปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓-๕) บริเวณ ใกล้กับวัดศรีจันทาราม เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า (อ.๔)

เหตุผล : ต้องการสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อมลพิษต่อชุมชน

๑.๑๔.๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๓-๖ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

เหตุผล : ๑) พื้นที่เดิมประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ ๑๐๖ ประกอบกิจการนำตะกรันเหล็กมาแผ่นกรรมวิธีขบดย่อย เพื่อนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมหลอมโลหะ) โดยได้รับอนุญาตตั้งแต่ ๑๓ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๓ ก่อนการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖

๒) พื้นที่ข้างเคียงประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรม คือโรงงานผลิตไฟฟ้าโซลาร์เซลล์ และโรงงานทำเสาคอนกรีต

๓) มีศักยภาพของโครงสร้างพื้นฐานรองรับอุตสาหกรรม

๑.๑๕ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๔

๑.๑๕.๑ เสนอให้ปรับเปลี่ยนที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณ ก.๔-๘ ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า

เหตุผล : สามารถพัฒนาที่ดินเป็นโลจิสติกส์ปาร์ค (Logistics Park)

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๑.๑๕.๒ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณ ย.๔-๒ (สีเหลือง) และบริเวณ ก.๔-๒ (สีเขียว) ในเขตนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) จังหวัดสมุทรปราการ ตามแผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) จังหวัดสมุทรปราการ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๔

เหตุผล : เพื่อให้สามารถพัฒนากิจการได้ตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่

๑.๑๕.๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณ ก.๔-๒ เป็นอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า (อ.๔) ดังนี้

- ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนน ฉช.๓๐๐๑
- ด้านใต้ จดทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ กรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ ฟากเหนือ
- ด้านตะวันออก จดเขตนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) และคลองไทรโยคฝั่งตะวันตก
- ด้านตะวันตก จดคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิตฝั่งตะวันออก

๑.๑๕.๔ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๔-๒) ในบริเวณ ถนนอ่อนนุช-เทพรัตน และถนนรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม (สีแดง) หรือพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) หรือประกอบกิจการได้

เหตุผล : เนื่องจากเป็นพื้นที่สามารถเชื่อมโยงกับ EEC ได้ ถนนสายหลักๆ คือ ถนนอ่อนนุช-เทพราช ถนนรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี มีการเปลี่ยนแปลงจากถนน ๒ เลน เป็น ๔ เลน จาก ๔ เลน เป็น ๖ เลน จึงควรพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรม หรือย่านอุตสาหกรรม และพื้นที่ดังกล่าวอยู่ติดถนนสายประธานหลายสายและโครงการถนนวงแหวนรอบที่ ๓ ในอนาคต จึงมีศักยภาพในการขนส่งสินค้าระหว่างภูมิภาค หรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการขนส่งสินค้า หรืออุตสาหกรรมที่ไม่ก่อมลพิษ ซึ่งเป็นการสนับสนุนวิสัยทัศน์ของผังเมืองรวมในการเป็นเมืองศูนย์กลางโลจิสติกส์ และสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจให้กับจังหวัดสมุทรปราการ และอนาคตอาจจะมีการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น เพราะสนามบินสุวรรณภูมิมีการขยายพื้นที่การให้บริการกับผู้โดยสาร เพิ่มอาคาร ZAT- ๑ และ ZAT- ๒

๑.๑๕.๕ ขอให้พิจารณาแก้ไขขอบเขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๔-๔ ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๒) ตามขอบเขตที่กำหนดไว้เดิมในผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖

เหตุผล : เนื่องจากผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ มีคำบรรยายขอบเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ในเขต อบต.บ้านคลองสวน เป็นด้านทิศเหนือ จด ถนนทางหลวงชนบท สป.๓๐๗๑ (บ้านคลองกระอ้อม-บ้านแขก) ฟากใต้ ไม่ใช่อ้างอิงกับถนนพระราชราษฎร์อุทิศ ๙๐ ตามร่างผังฉบับปิดประกาศ จึงต้องการแก้ไขให้ตรงกับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ และปัจจุบันก็ไม่สามารถทำเกษตรได้แล้ว จึงต้องการให้เปลี่ยนด้านเหนือ ย.๒-๒ เป็นสีเหลืองให้ถูกต้อง

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

	<p>๑.๑๕.๖ ขอแก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๔-๕ บริเวณ ซอยวัดบางปลา (บางปลา ๒๔) เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๑) หรือที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน (อ.๔)</p> <p>เหตุผล : ๑) ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวปลูกสร้างเป็นโรงงานแล้ว ในอนาคตมีโอกาสที่จะขยายกำลังผลิตหรือขอใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะอุตสาหกรรมหนัก</p> <p>๒) เพื่อให้ตรงต่อเจตนารมณ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและพื้นที่โดยรอบซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม</p> <p>๓) ไม่ให้จำกัดสิทธิ์และเสรีภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินเกินสมควรอันขัดต่อหลักความเสมอภาคและหลักความได้สัดส่วนและด้วยความกว้างของถนนซอยบางปลาที่มีความกว้าง ๒๐ เมตร มีความเหมาะสมในการเข้าออกรถขนาดใหญ่ ไกล่ถนนเทพารักษ์ และถนนบางนา-ตราด</p> <p>๑.๑๕.๗ ขอปรับแก้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมบริเวณ ก.๔-๖ ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p> <p>เหตุผล : เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีบ้านเรือนอยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ไม่มีพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ควรปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่จริง</p> <p>๑.๑๕.๘ ขอปรับเปลี่ยนที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๔-๘ บริเวณถนนทางหลวงชนบท สป.๑๐๐๖ ทั้งสองฝั่งถนนของตำบลบาลเพ็ญทั้งหมด (หมู่ ๔ – หมู่ ๖) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p> <p>เหตุผล : ประชาชนจะได้พัฒนาที่ดินให้ใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น โดยไม่ขัดกับกฎหมายผังเมือง ที่ดินบริเวณดังกล่าวไม่เหมาะสมกับการทำเกษตรแล้ว เนื่องจากปัญหาสิ่งแวดล้อมไม่เอื้อต่อการทำเกษตร</p> <p>๑.๑๕.๙ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ในกรรมสิทธิ์ของท่าอากาศยานไทย เป็นที่ดินสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๖๖ ตามประกาศ ณ วันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๖</p> <p>เหตุผล : เป็นพื้นที่เชื่อมต่อศูนย์บริการและสนับสนุนการทำอากาศยานสุวรรณภูมิ</p>
<p align="center">๒</p>	<p>ประเด็นแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน</p> <p>๒.๑ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๔</p> <p>๒.๑.๑ ขอแก้ไขข้อกำหนดของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณ ย.๔-๙ ที่อนุญาตประกอบกิจการคลังสินค้าที่เดิมสร้างได้ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แก้ไขเป็นไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงเดิม</p> <p>เหตุผล : ๑) ทำให้บริษัทถูกจำกัดสิทธิ์ และการดำเนินการขยายกิจการในอนาคต เพราะในบริเวณดังกล่าวเป็นส่วนที่ใกล้เคียงกับท่าเรือขนส่งสินค้าและเป็นแหล่งจัดเก็บสินค้า</p> <p>๒) ในบริเวณดังกล่าวเหมาะสำหรับเป็นพื้นที่ประกอบกิจการคลังสินค้า โครงการ Logistics และมีท่าเรือขนถ่ายสินค้าตามแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นบริเวณที่มีศักยภาพ การจ้างงานในชุมชน ทำให้ประชาชนในพื้นที่มีรายได้</p>

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๒.๑.๒ ขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ประเภท ย.๔ ในหัวข้อ (๑๔) และ (๑๕) ให้สามารถประกอบกิจการคลังสินค้า และสถานที่เก็บสินค้าได้

เหตุผล : ๑) เนื่องจากผู้แสดงความคิดเห็น มีแปลงที่ดินบริเวณริมถนนรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี เตรียมพัฒนาเป็นอาคารคลังสินค้า เพื่อเป็นศูนย์กระจายสินค้าบริเวณ

๒) ที่ตั้งบริเวณริมถนนรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี เป็นบริเวณที่มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้า จากการที่มีที่ตั้งอยู่ใกล้คมนาคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในฝั่งตะวันออกของจังหวัดสมุทรปราการ และเขตอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรี อีกทั้งอยู่ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิ และสถานีนีบรจู่และแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง (ICD)

๓) การเพิ่มขนาดอาคารสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการจัดเก็บสินค้าขนาดใหญ่และมีจำนวนมาก รวมทั้งจำเป็นต้องมีพื้นที่อาคารสำหรับการเคลื่อนย้าย หรือขนถ่ายสินค้าที่สะดวกและรวดเร็ว ซึ่งการเพิ่มพื้นที่อาคารมากกว่า ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ไม่มีผลกระทบต่อการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ

๔) บริเวณดังกล่าวรองรับการขนส่งขนาดใหญ่ และผลกระทบต่อด้านเสียงจากเครื่องบินไม่มีผลต่อกิจกรรมการขนส่งสินค้า

๒.๒ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖

๒.๒.๑ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๖) ที่ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มขึ้นจาก ๔.๕ : ๑ เป็น ๗ : ๑

เหตุผล : เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพในการพัฒนาเศรษฐกิจและที่ดินริมถนนบางนา-ตราด ซึ่งที่ดินมีราคาสูง

๒.๓ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๘

๒.๓.๑ ขอปรับแก้ข้อกำหนดที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ ย.๘-๒ ให้สามารถสร้างโรงแรม อาคารพาณิชย์กรรม อาคารสำนักงาน ที่มีพื้นที่อาคารเกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้

เหตุผล : เนื่องจากบริษัทมีแผนจะพัฒนาที่ดินหลายประเภท (Mixed Use) ซึ่งประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งข้อกำหนดตามผังเมืองรวมฯ ฉบับปี ๒๕๖๕ อาจทำให้บริษัทติดข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดิน จึงขอแก้ไขให้พัฒนาได้เต็มศักยภาพยิ่งขึ้น

๒.๔ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

๒.๔.๒ ขอให้พิจารณาที่ดินในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ ให้สามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๓๑ เมตรได้

เหตุผล : เพื่อให้สอดคล้องกับร่างข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของเขตองค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๒.๔.๓ ขอให้ยกเลิกข้อความวรรคสอง (๔) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.๓-๗ และข้อความวรรคสอง (๔) ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ ย.๖-๘ ในการควบคุมความสูงอาคารด้านที่ติดเมืองโบราณ หรือเพิ่มสิทธิการพัฒนาพื้นที่ (Transfer of Development Right : TDR) มาใช้เพื่อชดเชยค่าเสียโอกาส หรือขอเพิ่ม FAR Bonus ให้กับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในพื้นที่รอบเมืองโบราณ

เหตุผล : เนื่องจากที่ดินที่อยู่ติดกับเมืองโบราณทำให้เกิดปัญหาอุปสรรคในการออกแบบและพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นการรอนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินและเอื้อประโยชน์ให้กับเอกชนรายอื่น ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการวางผังเมือง

๒.๕ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อ.๑

๒.๕.๑ ขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณ อ.๑-๓ ให้สามารถประกอบกิจกรรมได้ดังนี้

- ๑) ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม สร้างได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร
- ๒) พาณิชยกรรม สร้างได้ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร
- ๓) ศูนย์ประชุม สร้างได้ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร
- ๔) โรงแรม สร้างได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร
- ๕) โรงมหรสพ สร้างได้ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร
- ๖) สำนักงาน สร้างได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร

เหตุผล : โครงการของบริษัทฯ มีจุดมุ่งหมายที่จะพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ และ Smart City ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของผังเมืองรวมในการสนับสนุนอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ และการพัฒนากิจการขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งงานและแหล่งรายได้ที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจในภาพรวมของจังหวัด

๒.๕.๒ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณ อ.๑-๕ ดังนี้

- ๑) ข้อ ๒๐ (๗) ข้อย่อย (๑) โรงแรมฯ ที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร จาก “ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ขอแก้ไขเป็น ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร”
- ๒) หรือปรับแก้ไขให้สามารถก่อสร้างอาคารพักอาศัย หรือโรงแรมขนาดมากกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตรบนถนนกว้าง ๘ เมตรได้

เหตุผล : เนื่องจากขนาดโรงแรมที่กำหนดให้สร้างได้ เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการรายย่อย มีจำนวนห้องประมาณ ๕๐ ห้อง และมีผู้เข้าพักแต่ละวันไม่มากนัก โรงแรมขนาดเล็กมักมีที่ตั้งอยู่พื้นที่ตอนในจากถนนสายหลัก เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงกว่า แต่ถนนด้านในส่วนใหญ่ของที่ดินประเภทนี้ เป็นถนนซอยที่ยากแก่การขยายเป็น ๑๐ เมตร จึงขอลดขนาดถนนให้เหลือ ๘ เมตร ซึ่งเพียงพอต่อการจราจร ซึ่งปัจจุบันรถบรรทุกยังสัญจรได้

๒.๕.๓ ขอแก้ไขข้อกำหนดในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณ อ.๑-๓ ดังต่อไปนี้

- ๑) ขอให้ที่ดินในระยะ ๒๐๐ เมตรของสองฝั่งถนนสุขสวัสดิ์ และพื้นที่ในระยะรัศมี ๕๐๐ เมตรรอบสถานีรถไฟฟ้าสามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๒) ขอให้ที่ดินที่ตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางน้อยกว่า ๑๐ เมตร สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้

๓) หรือขอแก้ไขข้อกำหนดในที่ดินประเภทอุตสาหกรรม บริเวณ อ.๑-๕ ให้สามารถสร้างอาคารอยู่อาศัยรวมหรือพาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้

เหตุผล : เนื่องจากมีการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีม่วงตามแนวถนนสุขสวัสดิ์ จึงต้องการพัฒนาพาณิชย์กรรม โครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ และไม่ต้องการทำอุตสาหกรรม

๒.๕.๔ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณ อ.๑-๑๑ ให้สามารถก่อสร้างโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ เมตรที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตรได้

เหตุผล : ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) สามารถสร้างโรงแรมได้ตามถนนความกว้างต่างๆ แต่ขอเพิ่มขนาดอาคารให้เหมาะสมกับความกว้างถนน เพราะมีผลต่อต้นทุนราคาที่ดิน

๒.๕.๕ ขอแก้ไขข้อกำหนดในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณ อ-๑.๑ และ อ.๑-๒ ดังต่อไปนี้

๑) แก้ไขอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารจากเดิม ๒ : ๑ แก้ไขเป็น ไม่เกิน ๔ : ๑

๒) แก้ไขอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร จากเดิมร้อยละยี่สิบ แก้ไขเป็น ร้อยละสิบห้า

๓) แก้ไขพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม แก้ไขเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

เหตุผล : เนื่องจากผู้แสดงความคิดเห็น มีแผนเตรียมพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดที่อยู่อาศัยรวมขนาดใหญ่ เข้าข่ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมฯ ในข้อ ๒๐ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่สามารถสร้างอาคารอยู่อาศัยขนาดใหญ่พื้นที่ระหว่าง ๑,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ ตร.ม. ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาได้ จึงควรปรับค่า FAR และ OSR ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์อาคารประเภทอาคารชุด อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม และอาคารโรงพยาบาล ซึ่งค่าที่กำหนดไว้จะทำให้สร้างอาคารได้สูงไม่เกิน ๔ ชั้น

๒.๖ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อ.๔

๒.๖.๑ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม หรือคลังสินค้า (เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง) บริเวณ อ.๔-๑๐ ให้สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้

เหตุผล : เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเดิมอยู่ติดสถานตากอากาศบางปู เหมาะแก่การพัฒนาที่อยู่อาศัยมากกว่าการทำอุตสาหกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบเป็นหมู่บ้านจัดสรรเดิมอยู่แล้ว และถนนในบริเวณที่ขอแก้ไขมีขนาดไม่เพียงพอต่อการขนส่งโดยรถบรรทุกของโรงงานอุตสาหกรรม

๒.๖.๒ ขอแก้ไขที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม หรือคลังสินค้า (เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง) บริเวณ อ.๔-๑๐ ให้สามารถประกอบพาณิชย์กรรม

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

ประเภทศูนย์การค้า การสร้างอาคารพักอาศัย โรงพยาบาล และการประกอบกิจการ
โรงแรม ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร

เหตุผล : เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีศักยภาพในการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทศูนย์การค้า การ
สร้างอาคารพักอาศัย โรงพยาบาล และการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งการประกอบกิจการ
ในข้างต้น แต่ละอาคารจะมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งเป็น
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และมีความสูงมากกว่า ๒๓ เมตร ซึ่งจัดเป็นประเภทอาคารสูง โดย
แผนการพัฒนาที่ดินจะสอดคล้องกับแผนการพัฒนาจังหวัดฯ ให้เป็นศูนย์กลาง
พาณิชย์กรรม การค้าและพาณิชย์กรรม การค้า และการบริการของเมืองบริเวณโดยรอบ
สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

๒.๗ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๑

๒.๗.๑ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ประเภท ก.๑ ให้ปรับลด
ขนาดพื้นที่ตลาด และอาคารพาณิชย์กรรมที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ จาก ๑,๐๐๐ ตร.ม.
เป็น ๕๐๐ ตารางเมตร

เหตุผล : เนื่องจากตลาดขนาด ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นตลาดขนาดใหญ่ ไม่สอดคล้องกับ
สภาพแวดล้อมของพื้นที่ และประชาชนส่วนใหญ่ไม่มีต้นทุนมากพอที่จะสร้างตลาดใหญ่
ประโยชน์จากคนในพื้นที่ที่จะทำได้ค่อนข้างน้อย

๒.๗.๒ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๑-๑ ให้เพิ่มขนาดพื้นที่
พาณิชย์กรรมที่อนุญาตให้ดำเนินการ จาก ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เป็น ๑,๕๐๐ - ๒,๐๐๐
ตารางเมตร

เหตุผล : เนื่องจากต้องการประกอบกิจการเกี่ยวกับแหล่งเรียนรู้ท่องเที่ยวทางการเกษตร จุดชมวิว
ทัศนียภาพริมแม่น้ำ การท่องเที่ยวทางเรือ ท่าเรือ ร้านอาหาร ตลาด ด้วยสภาพพื้นที่ติด
แหล่งน้ำ และถนนสายหลักของบางกะเจ้า คือถนนเพชรหึงส์ เป็นการใช้พื้นที่มีอยู่ให้เกิด
ประโยชน์คุ้มค่า

๒.๗.๓ ขอยกเลิกข้อกำหนดที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณ ก.๑-๑
ตำบลบางกอบัว ให้สามารถสร้างสถานประกอบการพาณิชย์กรรมประเภทตึกแถว ห้องแถว
บ้านแถว

เหตุผล : เนื่องจากต้องการประกอบกิจการเกี่ยวกับแหล่งเรียนรู้ท่องเที่ยวทางการเกษตร จุดชมวิว
ทัศนียภาพริมแม่น้ำ การท่องเที่ยวทางเรือ ท่าเรือ ร้านอาหาร ตลาด ด้วยสภาพพื้นที่ติด
แหล่งน้ำ และถนนสายหลัก เป็นการใช้พื้นที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า

๒.๘ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๒

๒.๘.๑ ขอแก้ไขข้อกำหนด บริเวณ ก ๒-๒ (สีเขียว) ให้สามารถสร้าง (๑) ที่อยู่อาศัยพื้นที่เกิน
๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๒) พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตร.ม. (๓) สำนักงาน พื้นที่
เกิน ๑๐,๐๐๐ ตร.ม. (๔) โรงแรม พื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตร.ม. (๕) ตลาด พื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐
ตร.ม. (๖) โรงมหรสพ (๗) FAR ไม่ต่ำกว่า ๑๐:๑ และ BCR ไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๐

๒.๘.๒ ขอยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับ “ที่ตั้งริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง” เนื่องจากมีกฎหมาย
ควบคุมอาคารบังคับใช้อยู่แล้ว ประกอบกับปัญหาข้อมูลเขตทางกับสภาพเขตทางปัจจุบัน

เหตุผล : เพื่อให้สามารถประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๒.๘.๓ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณ ก.๒-๒ โดยปรับเปลี่ยนค่า FAR จาก ๐.๕:๑ เป็น ๒:๑ และปรับแก้ไข OSR จาก ร้อยละร้อย เป็น ร้อยละห้าสิบ

เหตุผล : เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาที่คุ้มค่าการลงทุนได้ และเป็นการรอนสิทธิที่ดินมากเกินไป แม้ว่าข้อกำหนดจะไม่ห้ามให้ทำกิจการอื่นได้ แต่ข้อกำหนดนี้จะทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้

๒.๘.๔ ควรกำหนดให้จัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ เพื่อรองรับความเจริญจากที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.๒-๓ และจากสนามบินสุวรรณภูมิที่อยู่ติดกัน

๒.๘.๕ ปรับค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดิน (FAR) จาก ๐.๕:๑ เป็น ๔.๕:๑

๒.๘.๖ ปรับค่าอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมฯ (OSR) จากร้อยละร้อย เป็นร้อยละสี่สิบถึงห้าสิบ

เหตุผล : ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดดังกล่าวไม่สอดคล้องกับการใช้พื้นที่ตามสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็กหลายโครงการ และอาคารขนาดขนาดใหญ่พิเศษ

๒.๙ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๓

๒.๙.๑ ขอแก้ไขข้อกำหนดในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้สามารถเพื่อการพัฒนาโครงการท่าเรือเฟอร์รี่และการพัฒนาโครงการในบริเวณพื้นที่ท่าเรือในรูปแบบ Mixed Use พื้นที่ระหว่าง ๕,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ ตร.ม. ได้

เหตุผล : เพื่อการพัฒนาโครงการท่าเรือเฟอร์รี่และการพัฒนาโครงการในบริเวณพื้นที่ท่าเรือในรูปแบบ Mixed Use ได้แก่ ท่าเรือและอาคารผู้โดยสาร โรงแรมและอาคารชุดพักอาศัย ตลาดน้ำ ตลาดปลาและร้านอาหาร อาคารแสดงสินค้า ศูนย์การค้า สวนสนุก คลังสินค้า ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน อุโมงค์เรือ โรงภาพยนตร์ และอื่นๆ โดยมีข้อพิจารณา ๕๐๐ ม. จากริมทะเล ในเงื่อนไขโครงการพัฒนาขนาดใหญ่จากชายฝั่งธรรมชาติ โดยมีพื้นที่อาคารระหว่าง ๕,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ ตร.ม.

๒.๙.๒ ขอให้แก้ไขที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๓-๕ ให้สามารถดำเนินการประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สำนักงานเอกชน ให้สามารถดำเนินการได้หากเป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

เหตุผล : เนื่องจากมีถนนโครงการ ค.๑๙ ขนาดเขตทาง ๒๐ เมตร ถ้าหากมีการก่อสร้างจะเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม เพราะอยู่ไม่ไกลจากสถาบันการแพทย์จักรีนฤเบดินทร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี โรงเรียนนวมินทราชูทิศ สวนกุหลาบ สนามกีฬาสมุทรปราการ เป็นการเพิ่มศักยภาพของที่ดินและรองรับการขยายตัวของสถาบันการศึกษาและศูนย์กลางทางการแพทย์ และให้สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาพื้นที่ระดับจังหวัดและประเทศต่อไป

๒.๙.๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๓-๕ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

เหตุผล : ๑) ที่ดินข้างเคียงได้มีการจัดสรรที่อยู่อาศัยในลักษณะหมู่บ้าน เช่น หมู่บ้าน ๑๘๐ บางปู ๒) สภาพความเจริญที่มีถนน ๖ เลน พาดผ่านทำให้โครงสร้างพื้นฐานเปลี่ยนไป เหมาะสมกับการทำที่อยู่อาศัยมากกว่าการทำเกษตร

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๓) พื้นที่ที่มีแนวโน้มจะพัฒนาไปเป็นชุมชนเมือง และมีความพร้อมที่จะรองรับการพัฒนาต่อไปในอนาคต

๒.๙.๔. ประเด็นย่อยที่ ๒.๕๑ เพิ่มข้อความ “ในพื้นที่ บริเวณ ก.๓-๖ ให้สามารถดำเนินการหรือประกอบกิจการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังความร้อนที่ใช้เชื้อเพลิงจากก๊าซธรรมชาติและหรือ เชื้อเพลิง-กระบวนการผลิตอื่นๆ ที่หลักวิทยาศาสตร์และประชาชนยอมรับว่าสะอาด และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากกว่าก๊าซธรรมชาติได้”

๒.๑๐ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๔

๒.๑๐.๑ แก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๔) การกำหนดให้มีที่ว่างโดยรอบภายในเขตแปลงที่ดินเพื่อกิจการอุตสาหกรรมเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตรนั้นมากเกินไป โดยเสนอระยะกันชนเป็น ๖ เมตร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เหตุผล : เนื่องจากเจตนารมณ์ของผังเมืองบริเวณพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมที่จะผลักดันให้มีผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก (SME) ซึ่งเป็นธุรกิจขนาดเล็กเพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการรายใหญ่ภายในจังหวัด เช่น การผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ซึ่งอุตสาหกรรมที่กำลังเกิดขึ้นนี้ จะต้องเป็นอุตสาหกรรมสะอาด ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายใหม่ที่ใช้เทคโนโลยี แต่มีข้อจำกัดของเงินทุน ที่จะติดตั้งเครื่องจักรและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ จึงควรลดขนาดพื้นที่กันชนลงเหลือ ๖ เมตร

๒.๑๑ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม อก.

๒.๑๑.๑ ขอแก้ไขให้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.) บริเวณหมายเลข อก.-๒ สามารถประกอบกิจการค้า บริการ แหล่งท่องเที่ยวทางเกษตร จุดชมวิว พักผ่อนริมน้ำ การท่องเที่ยวทางเรือ ท่าเรือ ร้านอาหาร ที่พัก โฮมสเตย์

เหตุผล : เนื่องจากต้องการประกอบกิจการเกี่ยวกับแหล่งเรียนรู้ท่องเที่ยวทางการเกษตร จุดชมวิวด้านนันทนาการริมน้ำ การท่องเที่ยวทางเรือ ท่าเรือ ร้านอาหาร ตลาด ด้วยสภาพพื้นที่ติดแหล่งน้ำ และถนนสายหลัก เป็นการใช้อยู่ให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า

๒.๑๑.๒ ขอปรับแก้ไขข้อกำหนดระยะพื้นที่ว่างริมน้ำเจ้าพระยาเดิมในพื้นที่ อก. ให้เป็นระยะที่สามารถปฏิบัติได้ และพื้นที่เป็นระยะที่เว้นว่างนี้สามารถประกอบกิจกรรมอะไรได้บ้าง

เหตุผล : ในทางปฏิบัติค่อนข้างเป็นไปได้ยากสำหรับที่ดินแปลงเล็ก

๒.๑๑.๓ ขอแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ปกคลุมดิน ของที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๑) และที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.) ให้ปลูกสร้างอาคารได้ จากไม่เกินร้อยละ ๕๐ แก้ไขเป็นร้อยละ ๔๐ ของที่ดินแปลงนั้น โดยพื้นที่ว่างจะต้องปลูกต้นไม้ปกคลุม และอาคารสิ่งก่อสร้างจะมีความสูงได้ไม่เกิน ๑๒ เมตร และที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.) ให้ปลูกสร้างอาคารได้ จากไม่เกินร้อยละ ๕๐ แก้ไขเป็นไม่เกินร้อยละ ๓๕ ของที่ดินแปลงนั้น โดยพื้นที่ว่างจะต้องปลูกต้นไม้ปกคลุม และอาคารสิ่งก่อสร้างสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

เหตุผล : การใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินประเภท ก. และ อก. ควรกำหนดให้จ่ายต่อการเข้าใจและไม่เป็นปัญหา ระหว่างผู้ขออนุญาตและผู้ให้การอนุญาต

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๒.๑๒.๔ ขอให้ออกข้อกำหนดแบ่งที่ดินไม่น้อยกว่าขนาดแปลงละ ๑๐๐ ตารางวา เพื่อคงความเป็นพื้นที่สีเขียวอนุรักษ์ แต่ขอให้มียกเว้นเฉพาะกาลสำหรับคนที่ถือครองมากกว่า ๓๐ ปี จะสามารถแบ่งเป็นมรดกให้กับบุตรหลานได้ขนาดเท่าไรก็ได้

เหตุผล : เพราะการขอยื่นที่ขาย ๒๐-๓๐ ตารางวา ทำให้ อบต.เดือดร้อน และไม่สามารถควบคุมการปลูกบ้านเต็มพื้นที่ได้ และไม่เหลือต้นไม้ การแบ่งที่ขายเพื่อทำให้เกิดปัญหาการระบายน้ำทิ้งจากท่อลงคลองเล็กคลองน้อย เกิดปัญหาน้ำเสีย อีกทั้งปัญหาจากกฎกระทรวงบังคับใช้ในพื้นที่บางกะเจ้าปี พ.ศ.๒๕๓๕ กำหนดไว้ให้มีพื้นที่ว่างร้อยละ ๓๕ ทำให้ที่ดิน ๕๐ ตารางวา สร้างที่อยู่อาศัยได้ ๑๒.๕ ตารางวา เป็นปัญหาของคนในพื้นที่อย่างมาก

๒.๑๒ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง

๒.๑๓.๑ ขอพิจารณาข้อกำหนดข้อ ๓๖ การใช้ประโยชน์ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และริมฝั่งคลองบางฝ้าย ข้อ ๔๐ ที่โล่งประเภท ลม. ข้อ ๔๑ ที่โล่งประเภท ลร. และข้อ ๕๑ แหล่งทรัพยากรป่าไม้ประเภท ทป.๑ เพื่อให้ กฟผ.สามารถก่อสร้างโรงไฟฟ้า ซึ่งเป็นโรงงานลำดับที่ ๘๘ ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทสถาบันราชการฯ (ส.-๖) ได้

เหตุผล : เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้องครบถ้วน และสนับสนุนการดำเนินงานของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญที่จะช่วยรองรับการขยายตัวของชุมชน รวมถึงการพัฒนาเมืองด้านเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมต่อไป

๒.๑๓ ขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดในที่ดินทุกบริเวณ

๒.๑๔.๑ ขอยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับ "ที่ตั้งริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง"

เหตุผล : มีกฎหมายควบคุมอาคารบังคับใช้อยู่แล้ว

๒.๑๔.๒ ข้อกำหนดที่กำหนดให้ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้เพิ่มเติมคำว่า "ริมถนนสาธารณะจำยอม ที่มีขนาดไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร"

เหตุผล : เนื่องจากในหลายพื้นที่ของจังหวัดมีความกว้างถนนน้อยกว่า ๑๐ เมตร ทำให้การพัฒนาเป็นไปได้ยาก จึงมีความเห็นว่า ควรแก้ไขข้อกำหนด ในทุกข้อที่เกี่ยวข้องในร่าง เป็น "....ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ หรือถนนสาธารณะจำยอม ที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร"

๒.๑๔.๓ การกำหนดระยะถอยร่นจากแนวคลองสาธารณะ ให้อิงกับความกว้างของคลองเป็นหลัก (อิงตามกฎหมายควบคุมอาคาร)

เหตุผล : เนื่องจากมีกฎหมายควบคุมอาคารบังคับใช้อยู่แล้ว

๒.๑๔.๔ ทบหวนระยะถอยร่นจากทางหลวงหมายเลข ๙ ที่กำหนดไว้ ๑๕ เมตร

เหตุผล : ทำให้เจ้าของที่ดินเสียสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินจากระยะถอยร่นที่มากเกินไป

๒.๑๔.๕ ควรพิจารณาถึงข้อจำกัดหรือข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในการใช้ประโยชน์จากระยะถอยร่น (Set Back) จากแนว Via Duct / โครงสร้าง หรือส่วนที่ยื่นนอกสุดของแนวเส้นทางรถไฟไฟฟ้า ซึ่งเป็นเรื่องของความปลอดภัยของประชาชนเนื่องจากมีกฎหมายควบคุมอาคารบังคับใช้แล้ว

๒.๑๔.๖ ควรปรับข้อกำหนดข้อ จากเดิม (จ) (ง) (ค) (ข) (ก) ข้อ (๒) ๕๙

(ก) ที่ดินประเภท พ.๓ และ พ.๕ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๒๐ ไร่

(ข) ที่ดินประเภท ย.๗ และ ย.๘ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๕๐ ไร่

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

- (ค) ที่ดินประเภท ย.๒ ถึง ย.๖ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๗๕ ไร่
- (ง) ที่ดินประเภท ก.๔ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ไร่ "แก้ไขเป็น
- (ก) ที่ดินประเภท พ.๓ และ พ.๕ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๒๐ ไร่
- (ข) ที่ดินประเภท ย.๗ และ ย.๘ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๓๐-๓๕ ไร่
- (ค) ที่ดินประเภท ย.๒ ถึง ย.๖ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๔๐-๔๕ ไร่
- (ง) ที่ดินประเภท ก.๔ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๕๐ ไร่

เหตุผล : เนื่องจากปัจจุบันการรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่เป็นไปได้ยาก และมีมูลค่า อาทิตินบางนา- ลีานบาทต่อไร่ ทำให้มีพื้นที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ต้องใช้ ๘๐-๒๐ ไร่ ราคา ราคา เงินทุนสูง สถาบันพัฒนาสินเชื่อยากขึ้น เนื่องจากวงเงินกู้สูง อัตราดอกเบี้ยปรับสูงขึ้น และมีที่ดินรายย่อยจำนวนมาก และถูกทำประโยชน์เป็นอย่างอื่นไปแล้วเป็นส่วนใหญ่

๒.๑๔.๗ ควรปรับข้อกำหนด ข้อที่ ๕๙ การพัฒนาหน่วยกิจการที่วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ข้อ ๕๙ (๑) จากเดิม "ให้มีแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร" แก้เป็น "ให้มีแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือริมถนนสาธารณะจำยอมไม่น้อยกว่า ๑๔ เมตร เนื่องจากที่ดิน สมุทรปราการนั้นมีถนนสาธารณะที่มีขนาด ๑๖ เมตร มีน้อยมาก การพัฒนาพื้นที่ของ จังหวัดสมุทรปราการจะเป็นไปได้จำกัด ซึ่งขัดแย้งกับการกระจายประชากรที่แออัดจาก กรุงเทพฯและ การขยายของเมือง อุตสาหกรรม และ พื้นที่พัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาค ตะวันออก (อีอีซี) อีกทั้งราคาที่ดินริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรมี มูลค่าสูง ไม่คุ้มค่าการลงทุนและกำลังซื้อของผู้บริโภค

๒.๑๔.๘ ควรตัดองค์ประกอบของแผนพัฒนาในหน่วยกิจการที่วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ในข้อกำหนดข้อ ๕๙ โดยแก้ไขรายการต่อไปนี้

- (ก) ให้มีถนนสายหลักภายในโครงการ ที่มีขนาดเขตทางเท่ากันโดยตลอดไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร แก้ไขเป็น ๑๔ เมตร
 - (ข) ให้มีถนนสายรองภายในโครงการ ที่มีขนาดเขตทางเท่ากันโดยตลอดไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร แก้ไขเป็น ๑๐ เมตร
- และตัดองค์ประกอบต่อไปนี้ออกจากร่างข้อกำหนด
- (ค) ให้มีเส้นทางจักรยานและเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะภายนอกโครงการ
 - (ง) ให้มีพื้นที่จอดรถจักรยานให้เพียงพอต่อผู้ใช้รถจักรยาน
 - (ฉ) ให้มีพื้นที่จอดรถบริการขนส่งมวลชนสาธารณะ
 - (ช) ให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำฝน และพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งอาจจัดให้รวมอยู่ในพื้นที่ น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของที่ดินแต่ละประเภท

เหตุผล : เนื่องจากการกำหนดถนนให้กว้างเกินไปทำให้เสียพื้นที่การใช้ประโยชน์ และเพิ่มต้นทุน ให้ผู้ประกอบการ ซึ่งจะส่งผลต่อราคาขายที่สูงขึ้น และถนนสายรองขนาดไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมสมุทรปราการ ส่วนในด้านเส้นทาง จักรยานพบว่าในหลายพื้นที่ไม่มีการใช้ประโยชน์จริง กลายเป็นที่จอดรถข้างทาง เล่น จักรยานขวางการจราจรริมถนน ทำให้พื้นที่ช่องจราจรลดลง ส่วนการจอดรถบริการขนส่ง

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

มวลชน และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ควรเป็นการพัฒนาของผู้ประกอบการมากกว่าที่จะเป็นข้อกำหนด

๒.๑๔.๙ สมาคมมีความเห็นว่าควรปรับข้อกำหนดข้อ ๕๙ (๔) จากเดิม "ให้อาคารที่ใช้ประกอบกิจการต้องไม่ใช่เป็นอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือ บ้านแถว "แก่เป็น" ให้อาคารที่ใช้ประกอบกิจการต้องไม่ใช่เป็นอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว เว้นแต่ ห้องแถว ตึกแถว มีพื้นที่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่โครงการ

เหตุผล : เนื่องจากการพัฒนาในบางโครงการ การพัฒนาที่อาคารที่อยู่อาศัยรวมที่มีขนาดใหญ่จะต้องมีตึกแถว หรือ ห้องแถว จำนวนหนึ่ง เพื่อทำการพาณิชย์ อาทิ ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ อำนวยความสะดวกกับผู้บริโภค ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนด FAR OSR ในพื้นที่ ที่ต้องการพื้นที่เปิดโล่งบางส่วน

๒.๑๔.๑๐ ขอแก้ไขข้อกำหนดข้อ ๕๙ การพัฒนาหน่วยกิจการฯ ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ควรกำหนดให้สามารถดำเนินการได้ในพื้นที่ ก.๑ และ อก. มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๕๐ ไร่ โดยโครงการนั้นจะต้องเป็นโครงการที่เป็นประโยชน์กับชุมชน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม อยู่บนเงื่อนไข EIA และรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ด้วย

เหตุผล : เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดประโยชน์ต่อชุมชนและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมไปพร้อมๆกัน แก้ไขปัญหาสภาพพื้นที่เสื่อมโทรม

๒.๑๔.๑๑ เสนอเงื่อนไขการนำสิทธิพัฒนาพื้นที่ (Transfer of Development Rights: TDR) มาใช้เพื่อชดเชยค่าเสียโอกาสและค่าการเสียสละ พร้อมทั้งขอเพิ่ม FAR Bonus ให้กับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบริเวณพื้นที่คู้บางกะเจ้า ซึ่งผู้ขอสงวนสิทธิ์ครอบครองโฉนดที่ดิน ๑๗ แปลง รวมเนื้อที่ ๔๐-๑-๖๓ ไร่

๒.๑๔.๑๒ ขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ และทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ ให้มีที่ว่างตามแนวเขตทางหลวงแผ่นดินไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีขนาดพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร มีความสูงอาคารไม่เกิน ๘ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดซึ่งเป็นไปตามข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะในการประชุมคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมในเขตจังหวัดสมุทรปราการ ครั้งที่ ๓-๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๕

๒.๑๔.๑๓ ขอให้เพิ่มเติมข้อกำหนดข้อ ๖๗ ดังนี้ (ปรับเปลี่ยน)

(๑) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นและหน่วยงานที่มีหน้าที่และอำนาจปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมนี้

(๒) ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่และอำนาจออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องควบคุม กำกับ ดูแล ตรวจสอบให้มีการปฏิบัติตามผังเมืองรวมนี้ เนื่องจากเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีการดำเนินการปฏิบัติตามผังเมืองรวมนี้

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

<p>๓</p>	<p>ประเด็นขอแก้ไขบัญชีโรงงานอุตสาหกรรมท้ายข้อกำหนด</p> <p>๓.๑ ขอแก้ไขบัญชีโรงงาน ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) เฉพาะบริเวณ ย.๔-๑๒ โดยขอเพิ่มประเภทหรือชนิดของโรงงานให้สามารถประกอบกิจการโรงงานลำดับดังต่อไปนี้ ลำดับที่ ๕๓ ๕๓(๔) ๕๓(๕) ๕๓(๖) ๕๓(๘) ๘๘(๒) และลำดับที่ ๑๐๕</p> <p><u>เหตุผล</u> : ปัจจุบันสภาพแวดล้อมทั่วไปบริเวณ ย.๔-๑๒ ถูกล้อมรอบด้วยโรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้าและบ่อขยะ จึงไม่สามารถประกอบกิจกรรมตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมสมุทรปราการที่กำหนดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยได้</p> <p>๓.๒ ขอให้เพิ่มประเภทกิจการโรงงานสำหรับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ ย.๕-๒ ได้แก่ โรงงานลำดับที่ ๖๔(๑๒) (๑๓)</p> <p><u>เหตุผล</u> : เดิมที่ดินของผู้สงวนสิทธิ์ในผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) แต่ถูกปรับเปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ ย.๕-๒ จึงขอเพิ่มประเภทกิจการโรงงาน ๖๔(๑๒)(๑๓) เพื่ออาชีพของคนในชุมชน ๖๐๐ คนเรือน</p> <p>๓.๓ ขอแก้ไขบัญชีแนบท้ายข้อกำหนดในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า (อ.๔-๘) ดังนี้</p> <p>๑) เพิ่มเติมประเภทกิจการลำดับที่ ๓๐ (โรงงานยาง พอก พอกสี ย้อมสี ชัดหรือแต่งขนสัตว์) และลำดับที่ ๓๑ (โรงงานทำพรม หรือเครื่องใช้จากหนังสัตว์หรือขนสัตว์) เนื่องจากเป็นโรงงานอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับกิจการประเภทที่ ๒๙ (โรงงานหมักแต่ง ขำแหละ อบ ปั่น หรือบัด พอก ชัด และแต่งสำเร็จ อัดให้เป็นลายนูน หรือเคลือบสีหนังสัตว์)</p> <p>๒) เพิ่มเติมประเภทกิจการลำดับที่ ๘๙ โดยระบุให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เฉพาะภายในเขตพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมพอกหนัง กม.๓๔ หรือการออกข้อกำหนดยกเว้นให้โรงงานลำดับที่ ๘๙ ที่เป็นกิจการต่อเนื่องจากโรงงานบำบัดน้ำเสียสามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภท อ.๔</p> <p><u>เหตุผล</u> : เพื่อให้โรงงานภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมพอกหนัง กม.๓๔ สามารถผลิตและพัฒนาอุตสาหกรรมพอกหนังไทยได้อย่างหลากหลาย ต่อยอดโครงการจากกิจกรรมที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเป็นการแก้ไขปัญหาและส่งเสริมสิ่งแวดล้อม ลดผลกระทบด้านมลพิษ</p> <p>๓.๔ ขอให้ยกเลิกอุตสาหกรรมประเภทที่เกี่ยวข้องกับของเสีย เช่น โรงงานลำดับที่ ๑๐๑ ลำดับที่ ๑๐๕ และลำดับที่ ๑๐๖ หรือโรงไฟฟ้าที่ใช้ขยะเป็นเชื้อเพลิง ลำดับที่ ๘๘ ในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า (อ.๔) ที่อยู่ติดชายฝั่งทะเล</p> <p><u>เหตุผล</u> : มีความกังวลว่าจะสร้างผลเสียต่อระบบนิเวศทางน้ำ</p> <p>๓.๕ ต้องการให้พื้นที่บริเวณ ก.๓-๖ และ ย.๓-๘ สามารถก่อสร้างโรงงานได้ตามผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๔</p> <p><u>เหตุผล</u> : ๑) เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวได้พัฒนาในเชิงพาณิชย์ระดับสูงสุด แต่การถูกเปลี่ยนให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) จึงเท่ากับให้พื้นที่ดังกล่าวนี้หยุดการใช้ประโยชน์ตามศักยภาพเท่าที่มี และรายได้ท้องถิ่นที่ อปท. จากเดิมนำไปพัฒนาท้องถิ่นได้เต็มที่กลับทำให้รายได้ลดลงไปอย่างมาก</p>
----------	--

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น	
	<p>๒) ได้กำหนดให้ทุกพื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการ สามารถใช้ประโยชน์ในการผลิตพลังงานไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์ได้ ปรากฏตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ข้อ ๘๘ (๑)</p> <p>๓) กำหนดพื้นที่ที่ดินบริเวณ ก.๓-๖ เฉพาะพื้นที่ ด้านเหนือ จดคลองกะโหลกปากใต้ ด้านตะวันออก จดคลองดอนฝั่งเหนือ ด้านใต้ จดคลองดอนฝั่งเหนือ ด้านตะวันตก จดด้านทิศตะวันออกของที่ดินบริเวณหมายเลข ส.๒๗ สามารถดำเนินการหรือประกอบกิจการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังความร้อนที่ใช้เชื้อเพลิงจากก๊าซธรรมชาติได้ ปรากฏตามบัญชีท้ายข้อกำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ข้อ ๘๘ (๒)</p>
๔	<p>ประเด็นขอแก้ไขแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง</p> <p>๔.๑ ขอแก้ไขถนนโครงการสาย จ.๑ โดยขอให้พิจารณาย้ายตำแหน่งจากเดิมที่ระยะ ๑,๘๓๐ เมตร เป็น ๑,๗๖๖-๑,๗๖๐ เมตร</p> <p>เหตุผล : เนื่องจากถนนโครงการสาย จ.๑ ในร่างผังปิดประกาศ ๑๕ วัน ได้มีการสำรวจทางกายภาพแล้ว พบว่ามีผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก อีกทั้งเหลือเศษที่ดินที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ รวมถึงปลายเส้นทางด้านถนนบางนา-ตราด ตรงกับโครงสร้างบันไดขึ้นด้านทางด่วนทางพิเศษแห่งประเทศไทย</p> <p>๔.๒ ขอแก้ไขแนวถนน จ.๑ แนวถนนตรงกับสถานีย่อยบางแก้ว ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต เขตเทศบาลเมืองบางแก้ว ซึ่งจะทำให้ไม่สามารถก่อสร้างถนน จ.๑ ได้ตามแนวของผังเมือง เห็นควรพิจารณาขยับแนวถนนผังเมืองมาในแนวถนนศรีนครินทร์ มาจดกับถนนหนามแดง - บางพลี และเส้นถนนเพิ่มเติมอีก ๒ เส้น</p> <p>เหตุผล : เนื่องจากถนน จ.๑ ในร่างผังปิดประกาศ ๑๕ วัน ได้มีการสำรวจทางกายภาพแล้ว พบว่ามีผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก อีกทั้งเหลือเศษที่ดินที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ รวมถึงปลายเส้นทางด้านถนนบางนา-ตราด ตรงกับโครงสร้างบันไดขึ้นด้านทางด่วนทางพิเศษแห่งประเทศไทย</p> <p>๔.๓ ขอแก้ไขถนนโครงการผังเมืองรวม ซอยวาศสนิท ที่จะขยายเป็น ๑๖ เมตรให้ขยายออกอีกเป็นข้างละ ๑.๕ เมตร รวมเป็นความกว้างถนน = ๗ เมตร</p> <p>เหตุผล : เนื่องจากปัจจุบันซอยดังกล่าวมีความกว้างเพียง ๔ เมตรเพื่อไม่ให้กระทบต่อชุมชนในซอยดังกล่าว และอพาร์ทเมนต์จะได้รับผลกระทบจากการเวนคืน หรือหากต้องการขยายกว้างกว่า ๗ เมตร ขอให้เวนคืนที่ดินทั้งแปลงไปเลยจะเหมาะสมมากกว่า</p> <p>๔.๔ ขอเสนอแนะถนนเพิ่มเติมเชื่อมต่อระหว่างถนนหนามแดง บางพลี สป.๔๐๐๒ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๖๘ (ถนนเทพารักษ์) โดยกำหนดเป็นถนนสาย ค๒๐ เป็นถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ เริ่มต้นจากบริเวณถนนทช. สป.๔๐๐๒ ที่บริเวณห่างจากทล.๓๓๔๔ ไปทางทิศตะวันออกตามแนวทช. สป.๔๐๐๒ ระยะทางประมาณ ๑,๑๕๔ เมตร ไปทางทิศใต้ระยะทางประมาณ ๔๓๓ เมตร จนบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๖๘ (ถนนเทพารักษ์ใหม่) ที่บริเวณห่างจาก ทล.หมายเลข ๓๓๔๔ ไปทางทิศตะวันออก ตามแนว ทล.๓๒๖๘ (ถนนเทพารักษ์) ระยะทางประมาณ ๑,๑๓๐ เมตร</p> <p>๔.๕ ต้องการให้เพิ่มความยาวของถนนสาย ค.๑ ไปทางทิศตะวันออก เชื่อมถนนกิ่งแก้ว</p>

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น	
<p>๔.๖</p> <p>๔.๗</p> <p>๔.๘</p>	<p>เพิ่มความยาวถนนสาย ค๒ ไปทางทิศเหนือ เชื่อมถนนบางนา-ตราด</p> <p>เสนอเพิ่มถนนผังเมือง สาย ก. ขนาดเขตทาง ๑๒ เมตร จากซอยปรียา-ถนนเลียบบคลองสำโรง ระยะทางประมาณ ๔๔๐ เมตร เพื่อรองรับการพัฒนาตลาดน้ำและแก้ไขปัญหาจราจร</p> <p>เสนอเพิ่มถนนผังเมือง สาย ค. ขนาดเขตทาง ๒๐ เมตร จากซอยเต็นโซ่ - ถนนผังเมืองสาย ฉ.๔ ระยะทางประมาณ ๑,๔๐๐ เมตร</p>
<p>๕</p>	<p>ประเด็นข้อคิดเห็นอื่นๆ</p> <p>๕.๑</p> <p>บริเวณพื้นที่คู้บางกะเจ้าเพิ่มมาตรการการชดเชยการเสียประโยชน์ด้วยมาตรการต่างๆ เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขอให้เยียวยาและชดเชยในเรื่องค่าใช้จ่ายของประชาชน เช่น แก๊ส พลังงาน การรักษาพยาบาล สิทธิเข้าถึงในเรื่องสวัสดิการต่างๆหรือที่ดินที่ไม่ควรถูกควบคุม หรือประเมินราคาเพื่อคนในกลุ่ม บางกะเจ้าจะได้มีมูลค่าที่ดินสูงขึ้น - เสนอเรื่องการสนับสนุนค่าน้ำประปา เพราะนโยบายต้องการพัฒนาบางกะเจ้าให้เป็นพื้นที่สีเขียว แต่มีปัญหาน้ำเค็มรุกเป็นเวลานาน ไม่สามารถใช้รดน้ำต้นไม้ได้ ที่ดินไม่สร้างรายได้จึงไม่มีน้ำจืดเพื่อรดต้นไม้ - ช่วยเหลือค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ๒,๐๐๐ บาท/ไร่/เดือน - ช่วยเหลือพื้นที่สีเขียวในบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีต้นไม้ปกคลุมโดยรัฐจ่ายให้อัตรา ๑๐ บาท/ตร.ม./เดือน - เจ้าของที่ดินสามารถใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักค้ำประกันเงินกู้จากธนาคารรัฐโดยอัตราดอกเบี้ยต่ำ (ไม่เกินร้อยละ ๐.๒๕ ต่อปี) - เจ้าของที่ดินและครอบครัวได้รับสิทธิพิเศษในการเข้ารับการรักษาพยาบาลในโรงพยาบาลรัฐทุกแห่ง (ที่ให้บริการ ๓๐ บาทรักษาทุกโรค) - ดำเนินการแปลงทรัพย์สินซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวของเจ้าของที่ดินเป็นทุนร่วมกิจการกับธุรกิจ - ลูกของเจ้าของที่ดินจะได้รับการพิจารณาให้เข้าศึกษาในสถาบันที่สอนเกี่ยวกับภาควิชาด้านการเกษตร หรือสิ่งแวดล้อมโดยไม่ต้องสอบคัดเลือก - มีมาตรการชดเชยหรือยกเว้นภาษีที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม <p>๕.๒</p> <p>บริเวณพื้นที่คู้บางกะเจ้าเสนอมาตรการแก้ไขเกี่ยวกับการบริหารจัดการน้ำในคลอง และลำราง การระบายน้ำ การถมที่ดิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผังที่แสดงแนวคันกันน้ำรอบคู้บางกะเจ้า เสนอให้ปรับปรุงเพิ่มเติมให้แข็งแรงมีความสูงประมาณ ๑ เมตรและป้องกันน้ำเค็มซึมเข้าพื้นที่ได้ด้วย - ขยายประตูน้ำที่ปากคลองสายหลักทุกแห่ง ทั้งสองด้านให้กว้างใหญ่เท่าคลองเดิมที่สามารถรับน้ำและระบายน้ำได้อย่างรวดเร็ว - ต้องการให้มีการลอกลำราง คลอง ให้น้ำไหลผ่านได้สะดวก เพราะมีการถมลำรางด้านนอกซึ่งอยู่ใกล้ประตูน้ำ ไม่ยอมให้มีการลอกลำราง ทำให้ด้านท้ายน้ำไม่สามารถให้น้ำไหลออกได้ ทำให้น้ำเน่าเสีย - อยากให้ อบต.มาวัดน้ำหรือกรมชลประทานแจ้งเกษตรกรด้วยว่าวันนี้ค่าน้ำก็เปอร์เซ็นต์ จะสามารถนำน้ำมารดได้หรือไม่ การใช้น้ำประปาดมีต้นทุนที่สูง ประชาชนไม่มีรายได้ - ไม่ต้องการกิจกรรมที่ทำให้น้ำไหลไปมาไม่สะดวก เพิ่มมาตรการเกี่ยวกับการบริหารจัดการน้ำ

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

<p>๕.๓</p> <p>๕.๔</p> <p>๕.๕</p> <p>๕.๖</p> <p>๕.๗</p> <p>๕.๘</p> <p>๕.๙</p> <p>๕.๑๐</p> <p>๕.๑๑</p> <p>๕.๑๒</p> <p>๕.๑๓</p> <p>๕.๑๔</p> <p>๕.๑๕</p> <p>๕.๑๖</p>	<ul style="list-style-type: none"> - จัดให้มีแหล่งน้ำเพื่อการเกษตรอย่างเป็นรูปธรรมอย่างชัดเจน เร่งด่วน - จัดให้มีและบำรุงรักษาทางระบายน้ำ ซ่อมประตुरะบายน้ำให้ใช้ได้ทุกประตูใน ๖ อำเภอ <p>บริเวณพื้นที่คู้งบางกะเจ้าต้องการให้มีการตั้งคณะกรรมการระดับพื้นที่หรือระดับชุมชน เพื่อร่วมกันพิจารณาและบูรณาการในเรื่องการดำเนินการต่างๆ เฉพาะในพื้นที่บางกะเจ้าอย่างรอบคอบ ซึ่งในรายละเอียดคงจะต้องมีการเสนอเพิ่มเติมเพื่อจะให้มีการบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจจะต้องอยู่ในยุทธศาสตร์ของจังหวัดสมุทรปราการที่ต้องไประดมภาคีของภาคเอกชนและอุตสาหกรรม ต้องมา Support พื้นที่หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในอนาคต</p> <p>บริเวณพื้นที่คู้งบางกะเจ้าต้องการเพิ่มในหมวด ๓ ข้อ ๕๙ (๕) ต้องกำหนดเป็นมาตรการในการย้ายโรงงานริมแม่น้ำเจ้าพระยาในที่ดินคู้งบางกะเจ้าทั้งหมดไปอยู่ในที่ดินประเภท อ. แล้วนำที่ดินบริเวณนั้นมาจัดรูปที่ดินเพื่อให้เป็นบริเวณที่อยู่อาศัย แลกเปลี่ยนกับที่ดินที่เป็นชุมชนแออัดในบริเวณ ก.๑ และ อก.</p> <p>บริเวณพื้นที่คู้งบางกะเจ้าต้องการให้เจตนารมณ์และกิจกรรมของที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.) มีการสนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงเกษตรและการท่องเที่ยวเชิงนิเวศรวมอยู่ด้วย</p> <p>อยากให้มีการขีดกำหนดหรือเกณฑ์ เรื่องการกำจัดมูลฝอยของชุมชน เรื่องการยกเว้นหรือมาตรการในการดูแลกำจัดของเสีย การกำหนดนิยามหรือขอบเขตการบริหารจัดการ</p> <p>ขอต้องการให้แก้ไขแนวคลองยายจิว ในพื้นที่ ย.๔-๑๗ ตามร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการให้ถูกต้องตรงตามโฉนดที่ดิน</p> <p>เพิ่มพื้นที่พัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน (รณ.) พื้นที่พัฒนาและพื้นที่พักน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมชุมชน หรือแก้มลิง (พน.)</p> <p>กฎกระทรวงบังคับใช้ในพื้นที่บางกะเจ้าที่กำหนดไว้เรื่องพื้นที่ว่างทำให้ที่ดิน ๕๐ ตารางวา สร้างที่อยู่อาศัยได้ ๑๒.๕ ตารางวา เป็นปัญหาของคนในพื้นที่อย่างมาก</p> <p>เสนอให้มีการจัดทำผังเมืองเฉพาะภายใต้กรอบของผังเมืองรวม เพื่อให้สะท้อนมูลค่าของพื้นที่สีเขียวหรือที่อื่นๆ จะทำให้ชุมชนสามารถมีข้อเสนอในเรื่องของมาตรการทางกฎหมายที่สอดคล้องกันกับหลายๆ หน่วยงานเช่นสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหรือหน่วยงานของสมุทรปราการเอง</p> <p>การพัฒนาาระบบคมนาคม โดยกำหนดแผนการสร้างถนนเชื่อมโยงกัน เข้าออกได้ทุกแปลง และจัดทำแผนการสร้างถนนให้ตรงตามกำหนดเวลา วางแผนทำถนนเลียบริมแม่น้ำตามแผนเดิมแบบแม่น้ำอันในเกาหลี</p> <p>ปรับปรุงท่าเรือข้ามฟาก</p> <p>ไม่ต้องการให้มีสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม ต้องการรักษาสวนกลางมหานคร โดยการอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวไว้เพื่อเป็นแหล่งเรียนรู้และรักษาสิ่งแวดล้อม รวมถึงไม่ต้องการให้มีการเปลี่ยนแปลงใดๆเพิ่มเติม</p> <p>เสนอการแก้ไขปัญหาระยะยาวในพื้นที่บางกะเจ้าบางกะเจ้า</p> <p>ข้อเสนอแนะด้านคมนาคมและขนส่ง กำหนดเป็นนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ</p> <p>ขอให้มีการคิดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ง่ายกว่า FAR OSR ซึ่งเป็นศัพท์วิชาการ ประชาชนทั่วไปทำความเข้าใจได้ยาก หรือให้มีการทำความเข้าใจกับประชาชนเรื่องค่า FAR OSR</p>
--	---

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

- ๕.๑๗ ขอแก้ไขรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อ ๑๔ รายการ ส.-๖ เป็น การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โรงไฟฟ้าพระนครใต้
- ๕.๑๘ ขอเพิ่มเติมข้อมูลในแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ คือ โรงไฟฟ้าพระนครใต้ และสถานีไฟฟ้าแรงสูงคลองด่าน
- ๕.๑๙ สนับสนุนให้สามารถสร้างโรงแรมได้ในที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.๒-๒
- เหตุผล: เพื่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจในพื้นที่เมืองที่มีสนามบินนานาชาติ รองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักใกล้กับสนามบิน และผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ ได้ห้ามไว้