



๐...สัมมา คិតสิน

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน เป็นฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 ใช้บังคับมาตั้งแต่เดือน พ.ศ. 2549 ได้มีการนำแนวคิดสากลด้านการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) และการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio) มาบังคับใช้เป็นครั้งแรก เพื่อควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีกำหนดหมดอายุเมื่อครบ 5 ปี แต่ขณะนี้ได้ต่ออายุไปอีก 1 ปีถึงกลางเดือน พ.ศ. 2555 และมีแนวโน้มว่าจะต้องต่ออายุไปอีก 1 ปี ถึงเดือน พ.ศ. 2556 เพื่อรอให้ผังเมืองรวมฉบับใหม่ ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 เสร็จเรียบร้อยก่อน

ร่างผังเมืองรวมฉบับใหม่ยังอยู่ในระหว่างการทำประชาพิจารณ์ และมีประเด็นที่ยังถกเถียงกันไม่จบ โดยเฉพาะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่โซนสีเหลือง (หนาแน่นน้อย) โซนสีส้ม (หนาแน่นปานกลาง) และโซนสีน้ำตาล

ผังเมืองรวม กทม.ใหม่

(หนาแน่นมาก) ที่มีการกำหนดขนาดเขตทางของถนนขอยกว้างขึ้นกว่าเดิม

ตามร่างผังเมืองใหม่ เห็นชัดเจนว่า กรุงเทพมหานครให้ความสำคัญกับการจัดการด้านที่อยู่อาศัยเป็นภารกิจหลัก มีการนำหมวดที่อยู่อาศัยขึ้นมากล่าวถึงก่อนในลำดับรายการของตาราง ตามด้วยหมวดพาณิชย์กรรม หมวดสำนักงาน หมวดโรงแรม ฯลฯ ขณะที่ในผังฉบับเดิมหมวดที่อยู่อาศัยไม่ได้ถูกจัดอยู่ในหมวดแรก

ประเภทของที่อยู่อาศัยก็มีการจัดหมวดย่อยใหม่ เช่น เดิม จัดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว (หรือทาวน์เฮาส์) ไว้รวมกับประเภทห้องแถวและตึกแถว แต่ในร่างผังใหม่ได้แยกบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ออกมาต่างหากให้ชัดเจน

มีการจัดหมวดหมู่ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยให้ชัดเจนขึ้น โดยแบ่งตามขนาดพื้นที่อาคาร เป็นอาคารที่มีพื้นที่รวมไม่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 1 ไร่ ตร.ม. และที่เกินกว่า 1 ไร่ ตร.ม. ขณะที่ของเดิมแบ่งตามชื่อเรียกประเภทอาคาร

มีการจัดแบ่งโซนสีใหม่ โดยโซนสีเหลืองสำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ซึ่งเดิมมีตั้งแต่รหัส ย. 1 ถึง ย. 4 แต่ตามผังใหม่มีการเปลี่ยนสีรหัส ย. 1 จากสีเหลืองปกติกลายเป็นสีเหลืองทแยงเขียว คือเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยด้วย และเป็นโซนชนบทและเกษตรกรรมด้วย

บางพื้นที่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้หนาแน่นมากขึ้นและบางพื้นที่ได้น้อยลง โดยภาพรวมผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ จะได้ประโยชน์มากขึ้น เพราะหลายจุดเปลี่ยนจากเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเป็นหนาแน่นปานกลาง แต่ผู้ประกอบการอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในจะเสียประโยชน์ เพราะมีการเพิ่มความกว้างของถนนขอยที่จะสามารถสร้างอาคารสูงได้ ○