

กฎหมายรอบรู้

พื้นที่สีเขียวเพื่อลดโลกร้อน

การกันพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตลอดจนผังเมืองรวมจังหวัดทั่วประเทศ และการเว้นระยะถอยร่นพื้นที่และการเว้นพื้นที่ว่าง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ถ้าวินเป็นมาตรการเพื่อช่วยแก้ปัญหาโลกร้อน แต่จำนวนพื้นที่สีเขียวก็ยังไม่เพียงพอ

สำนักงานโยธาและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์การขออนุญาตจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม หรือ EIA ในส่วนที่เกี่ยวกับการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป และหมู่บ้านจัดสรรที่มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมีเนื้อที่เกิน 100 ไร่

โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอย่างน้อย 1 ตารางเมตรต่อผู้อยู่อาศัย 1 คน และพื้นที่สีเขียวดังกล่าวต้องจัดให้มีบริเวณชั้นพื้นดินเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 50% อีก 50% ให้เป็นพื้นที่สีเขียว อาทิ สวนหย่อมบนอาคาร ส่วนกรณีโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องจัดให้มีสวนสาธารณะไม่น้อยกว่า 5% ของพื้นที่จำหน่าย

รวมทั้งต้องมีการเพิ่มสัดส่วนพื้นที่สีเขียวยังยืนหรือไม้ยืนต้นเพื่อลดความร้อนจากเครื่องปรับอากาศ โดยคำนวณจากจำนวนบีทียูของเครื่องปรับอากาศที่ติดตั้งในโครงการ ทุกโครงการจึงต้องเว้นพื้นที่ว่างเพื่อปลูกไม้พุ่มยืนต้นมีลำต้นโดยรอบ 50 ซม. และความสูง 5 ม. ในสัดส่วน 1 ต้น ต่อเครื่องปรับอากาศ 2 ต้น หรือ 20,000 บีทียู เพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย

แต่หลักเกณฑ์การปลูกต้นไม้เพื่อช่วยลดความร้อนจากเครื่องปรับอากาศนั้น สร้างปัญหาแก่ผู้ประกอบการอย่างมาก เพราะไม่สามารถจัดหาที่ดินเพื่อปลูกไม้ยืนต้นได้ตามต้องการ เนื่องจากพื้นที่มีอยู่จำกัด โดยเฉพาะทำเลใจกลางเมืองซึ่งที่ดินมีราคาแพง

ขณะที่รูปแบบอาคารขนาดห้องที่จะขาย สถาปนิกได้ออกแบบไว้แล้ว และผู้บริโภคก็ซื้อไปแล้วบางส่วน ทำให้ไม่สามารถตัดแปลงอาคารได้ และอาจจะก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมาคือ ไม่ได้รับอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และทำให้ลูกค้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้

จึงได้มีการทบทวนและยกเลิกหลักเกณฑ์ดังกล่าว แต่คงหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้ทุกโครงการต้องเพิ่มพื้นที่สีเขียวในระดับพื้นดิน 1 ตารางเมตรต่อ 1 คน และการกันพื้นที่ว่าง 50% เพื่อปลูกต้นไม้ 50% ของพื้นที่ว่างแทน

หลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นมาดังกล่าวเป็นการกำหนดมาตรการโดยใช้เกณฑ์ขั้นต่ำ เพื่อให้โครงการคอนโดมิเนียมจัดพื้นที่สีเขียวไว้จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามมาตรการการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการตามที่กำหนด แม้จะทำให้เสียพื้นที่ไปบ้าง แต่ก็สามารถช่วยลดความร้อนที่เกิดขึ้น ทำให้โครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และเป็นการช่วยกันอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนด้วย.

ตินสอพอ

lawofreality@gmail.com