



รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)
การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย)



โดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท 4 จำกัด

เดือนมีนาคม 2568

REV.004

สารบัญ

1.	บทสรุปผู้บริหาร	1
2.	บทนำ.....	3
3.	สรุปความเป็นมาของโครงการ.....	4
4.	กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก.....	7
5.	วัตถุประสงค์ของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ	7
6.	ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	9
6.1.	ประวัติของโครงการ	9
6.2.	ที่ตั้งโครงการ	10
6.3.	ประเภทของอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ.....	12
6.4.	ความสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	13
7.	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการประกาศจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ	15
8.	รายละเอียดโครงการ.....	18
8.1.	ที่ตั้ง และบริเวณของเขตโครงการ.....	18
8.2.	แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่โครงการ	18
8.3.	ผังเมืองปัจจุบัน.....	19
8.4.	บัญชี และระวางที่ดิน	20
8.5.	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ (Land Use Plan).....	21
9.	แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกเบื้องต้น (Conceptual Design).....	22
10.	แผนการพัฒนาโครงการ.....	20
11.	แผนการลงทุน	22
11.1.	สมมติฐานด้านการขาย.....	22
11.2.	สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย.....	23
11.3.	สมมติฐานอื่นๆ	23

11.4.	สรุปแผนการลงทุน.....	23
12.	ผลกระทบ และมาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น.....	23
13.	การรับฟังความคิดเห็นต่อการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ (ครั้งล่าสุด).....	24
13.1.	วัตถุประสงค์ของการมีส่วนร่วมของประชาชน.....	24
13.2.	ขอบเขตการดำเนินการ	24
13.3.	การกำหนดกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย.....	26
13.4.	ความคิดเห็นของประชาชนต่อการพัฒนาโครงการฯ (ครั้งที่ 1).....	26
13.5.	ความคิดเห็นของประชาชนต่อการพัฒนาโครงการฯ (ครั้งที่ 2).....	28
ภาคผนวก ก :	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	ก
ภาคผนวก ข :	หนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA).....	ข
ภาคผนวก ค :	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	ค

1. บทสรุปผู้บริหาร

ตามนโยบายในการพัฒนาเชิงพื้นที่โดยการประกาศใช้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 เพื่อดำเนินการพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออก 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูง ให้เป็นระบบและโดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนายั่งยืน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการส่งเสริมการประกอบพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ทันสมัย สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวม

เพื่อตอบสนองนโยบายและยุทธศาสตร์ชาติข้างต้น ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท 4 จำกัด (“บริษัทฯ”) จึงได้พัฒนาโครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (“โครงการ”) และอยู่ระหว่างการพัฒนาพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) เพิ่มเติม ซึ่งมีที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณ ตำบลแม่น้ำคู้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง บริเวณถนนทางหลวงหมายเลข 3578 ซึ่งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก โดยมีขนาดโครงการปัจจุบัน และพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,782.35 ไร่

ซึ่งโครงการได้เริ่มก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และได้เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 โดยมีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 1,929.29 ไร่ อีกทั้งบริษัทฯ ได้รับเห็นชอบในการกำหนดให้พื้นที่ประมาณ 1,900 ไร่ ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4” ลงวันที่ ลงวันที่ 23 มกราคม 2561 เรียบร้อยแล้วนั้น

ต่อมาในปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ ทำการรังวัดพื้นที่ในโครงการพบว่ามีความพื้นที่โครงการรวม 1,930.08 และมีการขยายพื้นที่โครงการอีกประมาณ 580.12 ไร่ ซึ่งทำให้มีขนาดพื้นที่โครงการรวมประมาณ 2,510.20 ไร่ ต่อมาในปี พ.ศ. 2565 บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยยกเลิกพื้นที่โครงการบางส่วน จำนวน 53.10 ไร่ ซึ่งทำให้ขนาดพื้นที่โครงการลดลงจากเดิมซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,510.20 ไร่ เป็น 2,457.10 ไร่ และภายหลังการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมต่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งทำให้ขนาดพื้นที่โครงการเท่ากับ 2,450.35 ไร่ ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 1) ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เช่น จีน ไต้หวัน เยอรมัน สหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ มาเลเซีย ออสเตรเลีย อิตาลี เข้ามาประกอบกิจการในพื้นที่ จึงมีแผนที่จะรวบรวมที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัทในพื้นที่ตำบลแม่น้ำคู้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 332.00 ไร่ ทั้งนี้ ภายหลังการขยายพื้นที่โครงการจะมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,782.35 ไร่

ซึ่งพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับนักลงทุนซึ่งคาดว่าจะเข้ามาลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (7 พฤษภาคม 2562) ดังนี้

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| (1) ยานยนต์สมัยใหม่ | (5) เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ |
| (2) อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ | (6) ดิจิทัล |
| (3) การแปรรูปอาหาร | (7) การแพทย์และสุขภาพครบวงจร |
| (4) การบินและโลจิสติกส์ | (8) หุ่นยนต์ |

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมฯ ได้แก่

- (1) ดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ จากความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการเตรียมไว้ให้นักลงทุนต่างประเทศ
- (2) ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้ก้าวข้ามจากกับดักประเทศที่มีรายได้ปานกลางสู่ประเทศที่มีรายได้สูง
- (3) ส่งเสริมให้คนในชุมชนได้ทำงานใกล้บ้านจากการที่บริษัทฯ และ/หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่
- (4) ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งระดับชาติและระดับท้องถิ่น จากการลงทุนของนักลงทุนทั้งภายใน และต่างประเทศ
- (5) สนับสนุนผู้ประกอบการในประเทศไทย จากการใช้ชิ้นส่วนอุปกรณ์จากผู้ผลิตในประเทศไทยสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า และอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- (6) สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกสู่ชั้นบรรยากาศ จากอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่

ทั้งนี้ การศึกษาความเหมาะสมของโครงการ (Feasibility Study) สำหรับการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย) ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเศรษฐกิจ โครงการได้มีการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน โครงการจะมีรายได้จากการขายที่ดิน ให้เช่าที่ดิน และให้บริการด้านสาธารณูปโภคแก่โรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ โดยคาดว่าจะได้อัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 32.4 และผลตอบแทนการลงทุน ซึ่งจะมีอัตราผลตอบแทนโครงการ ร้อยละ 19.6 โดยคำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV @7.96%) เท่ากับ 393.7 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงการฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบรายงานฯ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2567 เรียบร้อยแล้ว การประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรม ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย) อยู่ระหว่างการจัดทำแผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และประกาศราชกิจจานุเบกษา ซึ่งคาดการณ์แล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ.2568 นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถพัฒนาพื้นที่ และเปิดดำเนินการโครงการ (ส่วนขยาย) ได้ภายในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ.2569

2. บทนำ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด (ต่อไปจะเรียกว่า “บริษัทฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เสนอขอร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (“นิคมอุตสาหกรรมฯ”) ในเขตท้องที่ ตำบลแม่น้ำคู้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง บริเวณถนนทางหลวงหมายเลข 3578 และอยู่ด้านเหนือของเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง ได้รับการประกาศเขตส่งเสริม ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนากระเปาะเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

ปัจจุบัน รัฐบาลได้กำหนดยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี รวมทั้งนโยบายในการพัฒนาเชิงพื้นที่ โดยมีโครงการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ได้แก่ การพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ให้เป็นเมืองการบินภาคตะวันออก (Eastern Airport City) เตรียมรับผู้โดยสาร 15, 30 และ 60 ล้านคนในอนาคต, พัฒนา 3 ท่าเรือน้ำลึก ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3, ท่าเรือมาบตาพุดและสัตหีบ รถไฟความเร็วสูง เชื่อมต่อ 3 สนามบิน เป็นต้น รวมทั้ง ได้ประกาศให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกขึ้น (Eastern Economic Corridor, EEC) และกำหนดเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษขึ้น เพื่อพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้าน หรือเพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ โดยอาจรวมถึงอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการจัดประชุม หรืออุตสาหกรรมอื่นใดด้วยก็ได้ โดยการประกาศพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษที่เกี่ยวข้อง (1) ยานยนต์สมัยใหม่ (2) อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (3) การท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (4) การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ (5) การแปรรูปอาหาร (6) หุ่นยนต์ (7) การบินและโลจิสติกส์ (8) เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (9) ดิจิทัล (10) การแพทย์และสุขภาพครบวงจร (11) การป้องกันประเทศ (12) การพัฒนาบุคลากรและการศึกษา

ซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยภาพรวม

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะขอยกระดับเป็นเขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรม เป้าหมายพิเศษ และอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ ตามประกาศพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้างพื้นฐานและ ระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาประมาณ 42 กิโลเมตร, ท่าเรือแหลมฉบัง 60 กิโลเมตร และมีความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันในพื้นที่ ซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือเปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบ หรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการพัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็นรูปธรรม

3. สรุปความเป็นมาของโครงการ

ลำดับ	รายงาน	หนังสือเห็นชอบจาก สผ. / กนอ. / สกพอ.	รายละเอียด
1	รายงานการผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4	หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009.3/5390 ลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2559	พัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดพื้นที่รวม 1,929.92 ไร่
2	รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์น ซีบอร์ด 4	หนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5104.3.2/4945 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2559	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 1,929.92 ไร่</u> ขอปรับปรุงผังแม่บทโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่สนใจเข้ามาลงทุน โดยการปรับปรุงผังแม่บทดังกล่าว ไม่ส่งผลให้ขนาดพื้นที่รวมของโครงการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด
3	รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์น ซีบอร์ด 4 (ครั้งที่ 2)	หนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5102.3.1/4072 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 1,929.92 ไร่</u> ขอปรับปรุงพื้นที่ ระบบบำบัดน้ำเสียเป็นพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค (เดิมจัดสรรให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรม) โดยไม่ส่งผลให้ขนาดพื้นที่รวมของโครงการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด
4	กำหนดเขตส่งเสริม : นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4	ประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ ภาคตะวันออก ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 1,929.92 ไร่</u> คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกจึงเห็นชอบในการ กำหนดให้พื้นที่ประมาณ 1,900 ไร่ เป็น “เขตส่งเสริม : นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4”

ลำดับ	รายงาน	หนังสือเห็นชอบจาก สผ. / กนอ. /สกพอ.	รายละเอียด
5	ขอเปลี่ยนแปลงชื่อนิคมอุตสาหกรรมจาก “นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4” เป็น “นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4”	บันทึกข้อความกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1010.3/714 ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2563	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 1,929.92 ไร่</u> ขอเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ
6	รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 1)	หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1010.3/5440 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2564	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 2,510.20 ไร่</u> ทำการรังวัดพื้นที่โครงการทำให้ขนาดพื้นที่โครงการรวม 1,930.08 ไร่ และขอขยายพื้นที่เพิ่มเติมอีก 580.12 ไร่ ทำให้มีขนาดพื้นที่โครงการรวม 2,510.20 ไร่
7	รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ครั้งที่ 3)	หนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5102.3.1/2683 ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2564	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 2,510.20 ไร่</u> ขอปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดภายใต้การจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดิม โดยไม่ส่งผลให้ขนาดพื้นที่รวมของโครงการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด
8	รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ครั้งที่ 4)	หนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5103.3.1/2155 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2565	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 2,457.10 ไร่</u> ขอยกเลิกพื้นที่โครงการบางส่วนขนาดพื้นที่ 53.10 ไร่ ทำให้มีขนาดพื้นที่โครงการรวม 2,457.10 ไร่ และขอเปลี่ยนแปลงข้อมูลความต้องการใช้น้ำ รวมทั้งขอขยายขนาดระบบบำบัดน้ำเสียและเปลี่ยนแปลงการบริหารจัดการน้ำทิ้งให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

ลำดับ	รายงาน	หนังสือเห็นชอบจาก สผ. / กนอ. /สกพอ.	รายละเอียด
9	รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 1) (ครั้งที่ 3)	หนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5103.3.1/1996 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2566	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 2,457.10 ไร่</u> ขอเปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งโรงไฟฟ้าจากแปลงอุตสาหกรรม V43 ขนาดพื้นที่ 35.98 ไร่ เป็นแปลง V32 และ V33 ขนาดพื้นที่ 16.30 ไร่ และขอเปลี่ยนแปลงระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมชุดที่ 4 จากระบบตกตะกอนและกรองทราย เป็นระบบอัลตราฟิลเตรชันร่วมกับระบบรีเวิร์สออสโมซิส โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยไม่ส่งผลให้ขนาดพื้นที่รวมของโครงการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด
10	การอนุมัติแก้ไขผังแม่บทนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 ครั้งที่ 7	หนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5102.3.3/2227 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2566	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 2,450.35 ไร่</u> ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมต่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งทำให้ปัจจุบันขนาดพื้นที่โครงการเท่ากับ 2,450.35 ไร่
11	รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 2)	หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.3/20875 ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2567	<u>ขนาดพื้นที่โครงการ 2,782.35 ไร่</u> ขอขยายพื้นที่เพิ่มเติมอีก 332 ไร่ ทำให้ปัจจุบันโครงการมีขนาดพื้นที่รวม 2,782.35 ไร่

4. กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไปสู่การใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมทั้งพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศและผลักดันประเทศไปสู่เศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมอย่างยั่งยืนตามความในมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 จึงกำหนดประเภทของอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกดังต่อไปนี้

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| (1) ยานยนต์สมัยใหม่ | (5) เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ |
| (2) อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ | (6) ดิจิทัล |
| (3) การแปรรูปอาหาร | (7) การแพทย์และสุขภาพครบวงจร |
| (4) การบินและโลจิสติกส์ | (8) หุ่นยนต์ |

5. วัตถุประสงค์ของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมฯ ในพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไปสู่การใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- พัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศและผลักดันประเทศไปสู่เศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม
- สนับสนุนอุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation), อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่ คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนด ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ได้แก่
 - อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ ประเภทกิจการผลิตเครื่องยนต์ อุปกรณ์ หรือชิ้นส่วน กิจการ ผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะ กิจการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า Battery Electric Vehicle (BEV), Plug-in Hybrid Electric Vehicle (PHEV), Hybrid Electric Vehicle (HEV) และแพลตฟอร์มสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าแบบ แบตเตอรี่ (BEV Platform) กิจการผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ รวมถึงอุตสาหกรรมผลิตและประกอบแบตเตอรี่ สำหรับยานยนต์แห่งอนาคตหรือยานพาหนะไฟฟ้า (Electric Vehicles) กิจการผลิตรถจักรยานยนต์ไฟฟ้า แบบแบตเตอรี่ กิจการผลิตรถสามล้อไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่และแพลตฟอร์มสำหรับรถสามล้อไฟฟ้าแบบ แบตเตอรี่ กิจการผลิตรถโดยสารไฟฟ้าและรถบรรทุกไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่ และแพลตฟอร์มสำหรับรถโดยสาร ไฟฟ้าและรถบรรทุกไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่ กิจการผลิตรถจักรยานไฟฟ้า กิจการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าพลังงาน เซลล์เชื้อเพลิงและอุปกรณ์สำหรับระบบเซลล์เชื้อเพลิง กิจการผลิตเซลล์เชื้อเพลิงและชิ้นส่วน กิจการต่อเรือ หรือซ่อมเรือกิจการผลิต

และ/หรือซ่อมรถไฟ ขึ้นส่วนหรืออุปกรณ์สำหรับระบบราง และกิจการสถานีบริการอัดประจุไฟฟ้า และสถานีบริการสับเปลี่ยนแบตเตอรี่สำหรับยานพาหนะไฟฟ้า เป็นต้น

- **อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ** ประเภทกิจการเครื่องใช้ไฟฟ้าที่อยู่ในเทคโนโลยีขั้นสูง กิจการผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าสำหรับอุตสาหกรรม กิจการผลิตอุปกรณ์จัดเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความจุสูง กิจการผลิตอุปกรณ์โทรคมนาคม กิจการผลิตผลิตภัณฑ์ Electronic Control Measurement สำหรับงาน อุตสาหกรรมเกษตร/เครื่องมือแพทย์/เครื่องมือวิทยาศาสตร์ กิจการผลิต Printed Circuit Board เป็นต้น
 - **อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร** ประเภทกิจการการผลิตหรือถนอมอาหาร วัตถุเจือปนอาหาร สิ่งปรุงแต่งอาหาร ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร การผลิตอาหารแห่งอนาคต การผลิตอาหารสัตว์ ผลิตภัณฑ์จากสารสกัดจากธรรมชาติหรือสมุนไพร กิจการโรงงานผลิตอาหารกระป๋อง กิจการผลิตน้ำดื่มและน้ำอัดลม และ กิจการผลิตเครื่องปรุงรส หรือเครื่องประกอบอาหาร เป็นต้น
 - **อุตสาหกรรมการบิน และโลจิสติกส์** ประเภทกิจการด้านอากาศยานและอวกาศ กิจการผลิตและซ่อมอากาศยาน อุปกรณ์ หรือชิ้นส่วน และกิจการผลิตอุปกรณ์การออกแบบและพัฒนาเกี่ยวกับอวกาศ และการให้บริการ เกี่ยวกับอวกาศ เป็นต้น
 - **อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ** ประเภทกิจการผลิตเชื้อเพลิงจากผลผลิตการเกษตร กิจการผลิตเชื้อเพลิงจากเศษวัสดุ หรือขยะ กิจการผลิตเคมีภัณฑ์หรือพอลิเมอร์ที่เป็นมิตรต่อ สิ่งแวดล้อม หรือการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ขึ้นรูปต่อเนื่องจากการผลิตพอลิเมอร์ที่เป็นมิตรต่อ สิ่งแวดล้อมในโครงการ เดียวกัน และกิจการผลิตผลิตภัณฑ์จากพอลิเมอร์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และกิจการผลิตถ่าน เป็นต้น
 - **อุตสาหกรรมดิจิทัล** ประเภทกิจการพัฒนาซอฟต์แวร์ แพลตฟอร์มเพื่อให้บริการดิจิทัล หรือ ดิจิทัลคอนเทนต์ กิจการโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล และกิจการสนับสนุนระบบนิเวศด้านดิจิทัล เป็นต้น
 - **อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร** ประเภทกิจการผลิตอาหารทางการแพทย์ (Medical Food) กิจการผลิตผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ เช่น Non-Woven Fabric หรือผลิตภัณฑ์สุขอนามัย เครื่องมือแพทย์ หรือชิ้นส่วน ยา เป็นต้น
 - **อุตสาหกรรมหุ่นยนต์** ประเภทกิจการผลิตเครื่องจักร และ/หรืออุปกรณ์อัตโนมัติ (Automation) ที่มีการออกแบบทางวิศวกรรมและมีขั้นตอนการพัฒนาและออกแบบระบบอัตโนมัติ (Automation System Integration) รวมถึงมีขั้นตอนการออกแบบระบบควบคุมการปฏิบัติงานด้วยระบบสมองกลเอง และกิจการ ประกอบหุ่นยนต์ หรืออุปกรณ์อัตโนมัติ และ/หรือชิ้นส่วน เป็นต้น
- เพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่องตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ
 - เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่
 - เพื่อให้อุตสาหกรรมที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่อยู่ในพื้นที่มีการขยายตัวและมีมูลค่าเพิ่ม

- ช่วยพัฒนาและสร้างบุคลากรให้มีศักยภาพสูง มีความรู้และทักษะสำหรับเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่จะเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในอนาคต
- เพื่อสนับสนุนและสร้างงานวิจัยและนวัตกรรมจากภาคเอกชนและมหาวิทยาลัย และการถ่ายทอดเทคโนโลยีขั้นสูงเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้จริง
- ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้ก้าวข้ามจากกับดักประเทศที่มีรายได้ปานกลางสู่ประเทศที่มีรายได้สูง
- ร่วมผลักดันยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561-2580) และนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยเร็ว

6. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

6.1. ประวัติของโครงการ

โครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (“โครงการ”) และอยู่ระหว่างการพัฒนาพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) เพิ่มเติม ซึ่งมีที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณ ตำบลแม่น้ำคู้ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง บริเวณถนนทางหลวงหมายเลข 3578 ซึ่งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก โดยมีขนาดโครงการปัจจุบัน และพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,782.35 ไร่

ซึ่งโครงการได้เริ่มก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และได้เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 โดยมีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 1,929.29 ไร่ อีกทั้งบริษัทฯ ได้รับเห็นชอบในการกำหนดให้พื้นที่ประมาณ 1,900 ไร่ ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4” ลงวันที่ ลงวันที่ 23 มกราคม 2561 เรียบร้อยแล้วนั้น

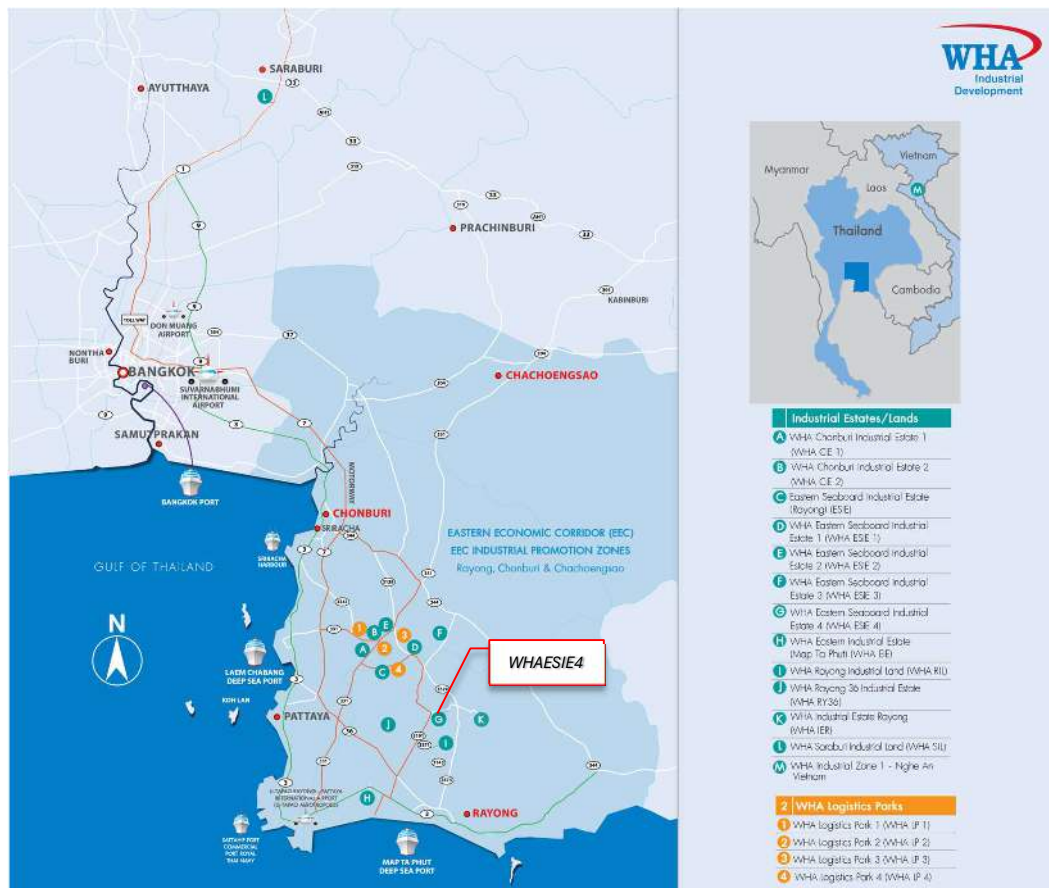
ต่อมาในปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ ทำการรังวัดพื้นที่ในโครงการพบว่ามีความพื้นที่โครงการรวม 1,930.08 และการขยายพื้นที่โครงการอีกประมาณ 580.12 ไร่ ซึ่งทำให้มีขนาดพื้นที่โครงการรวมประมาณ 2,510.20 ไร่ ต่อมาในปี พ.ศ. 2565 บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยยกเลิกพื้นที่โครงการบางส่วน จำนวน 53.10 ไร่ ซึ่งทำให้ขนาดพื้นที่โครงการลดลงจากเดิมซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,510.20 ไร่ เป็น 2,457.10 ไร่ และภายหลังการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมต่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งทำให้ขนาดพื้นที่โครงการเท่ากับ 2,450.35 ไร่ ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 1) ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เช่น จีน ไต้หวัน เยอรมัน สหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ มาเลเซีย ออสเตรเลีย อิตาลี เข้ามาประกอบกิจการในพื้นที่ จึงมีแผนที่จะรวบรวมที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัทในพื้นที่ตำบลแม่น้ำคู้ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 332.00 ไร่ ทั้งนี้ ภายหลังการขยายพื้นที่โครงการจะมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,782.35 ไร่

6.2. ที่ตั้งโครงการ

ที่ดินที่ตั้งโครงการ (ส่วนขยาย) เนื้อที่ประมาณ 912.13 ไร่ บริษัทฯ ได้ทำการซื้อขายกับเจ้าของที่ดินบนพื้นฐานความพึงพอใจทั้งสองฝ่ายและทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัดเรียบร้อยแล้ว โดยมีโฉนดที่ดินทั้งสิ้นจำนวน 18 ฉบับ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการปรับถมดิน และก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการภายในปี พ.ศ.2568 นี้

นอกเหนือจากการออกแบบโครงการให้มีความทันสมัยและสวยงาม เหมาะแก่อุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงสมัยใหม่ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมแล้ว ที่ตั้งโครงการยังมีความเหมาะสมต่อการประกอบกิจการอุตสาหกรรม และเหมาะสมต่อการขนส่งทั้งทางบก อากาศ และน้ำ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศ ดังนี้

1) อำเภอศรีราชา	: ห่างจากโครงการ	71	กิโลเมตร
2) เมืองพัทยา	: ห่างจากโครงการ	53	กิโลเมตร
3) เมืองระยอง	: ห่างจากโครงการ	50	กิโลเมตร
4) กรุงเทพมหานคร	: ห่างจากโครงการ	157	กิโลเมตร
5) สนามบินสุวรรณภูมิ	: ห่างจากโครงการ	129	กิโลเมตร
6) สนามบินอู่ตะเภา	: ห่างจากโครงการ	42	กิโลเมตร
7) ท่าเรือแหลมฉบัง	: ห่างจากโครงการ	60	กิโลเมตร
8) ท่าเรือมาบตาพุด	: ห่างจากโครงการ	25	กิโลเมตร



รูปที่ 6-1 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการและโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับ

6.3. ประเภทของอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ

โครงการปัจจุบันได้พิจารณาและแบ่งสัดส่วนของประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ดังนี้

- อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20
- อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และไฟฟ้า คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20
- อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10
- อุตสาหกรรมการบิน และโลจิสติกส์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 15
- อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพ และเคมีชีวภาพ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10
- อุตสาหกรรมดิจิทัล คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10
- อุตสาหกรรมการแพทย์ และสุขภาพครบวงจร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10
- อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5

สำหรับการประมาณการเงินลงทุนจากนักลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมคำนวณจากมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai) ของแต่ละอุตสาหกรรม โดยอ้างอิงจากข้อมูลการลงทุนในโรงงานใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในแต่ละอุตสาหกรรมย่อยของอุตสาหกรรมเป้าหมาย หรือของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่คาดว่าจะมีความสนใจในการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) โดยรายละเอียดของอุตสาหกรรมย่อย ผู้ประกอบการเป้าหมาย ตัวอย่างผู้ประกอบการ และมูลค่าการลงทุนเฉลี่ยต่อไร่ สามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 6-1 แสดงการประมาณการมูลค่าการลงทุนในแต่ละประเภทอุตสาหกรรม ของพื้นที่ทั้งโครงการ

ลำดับ	อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ในโครงการ	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ		พื้นที่เพื่อประกอบกิจการทั้งหมด		ขนาดพื้นที่โรงงาน, 70% ของพื้นที่ประกอบกิจการ	
		2,782.35	ไร่	2,198.71	ไร่	1,539.10	ไร่
		พื้นที่เฉพาะส่วนขยาย	ไร่	พื้นที่เพื่อประกอบกิจการของส่วนขยาย	ไร่	ขนาดพื้นที่โรงงาน, 70% ของพื้นที่ประกอบกิจการ	ไร่
		พื้นที่ทั้งโครงการ, 2782.35 ไร่		เฉพาะพื้นที่ส่วนขยาย, 912.13 ไร่			
		มูลค่าการลงทุนเฉลี่ย (ล้านบาท/ไร่)	สัดส่วน การลงทุน	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุนประมาณการ (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุนประมาณการ (ล้านบาท)
1	อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่	99.7	20%	30,690	31,000	9,699	10,000
2	อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และไฟฟ้า	85.4	20%	26,288	27,000	8,308	9,000
3	อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร	90	10%	13,852	14,000	4,378	5,000
4	อุตสาหกรรมการบิน และโลจิสติกส์	61.1	15%	14,106	15,000	4,458	5,000
5	อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพ และเคมีชีวภาพ	204.5	10%	31,475	32,000	9,947	10,000
6	อุตสาหกรรมดิจิทัล	50.08	10%	7,708	8,000	2,436	3,000
7	อุตสาหกรรมการแพทย์ และสุขภาพครบวงจร	28.5	10%	4,386	5,000	1,386	2,000
8	อุตสาหกรรมหุ่นยนต์	60	5%	4,617	5,000	1,459	2,000
		ทั้งสิ้น		137,000	ทั้งสิ้น	46,000	

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาระบบสาธารณูปโภค (ระบบผลิตน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย และสถานีไฟฟ้าย่อย) รวมถึงเงินลงทุนของผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมในนิคม นอกจากนี้ประมาณการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น

6.4. ความสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

6.4.1. ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

โครงการปัจจุบัน และส่วนขยาย ตั้งอยู่ในตำบลแม่น้ำคู้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และตั้งอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 ซึ่งจากตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน สามารถสรุปได้ ดังนี้

- พื้นที่โครงการ (ปัจจุบัน)

พื้นที่โครงการปัจจุบัน ตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วง (บริเวณ ขอ.-19) ซึ่งเป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจการวิจัยและพัฒนาและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม

- พื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย)

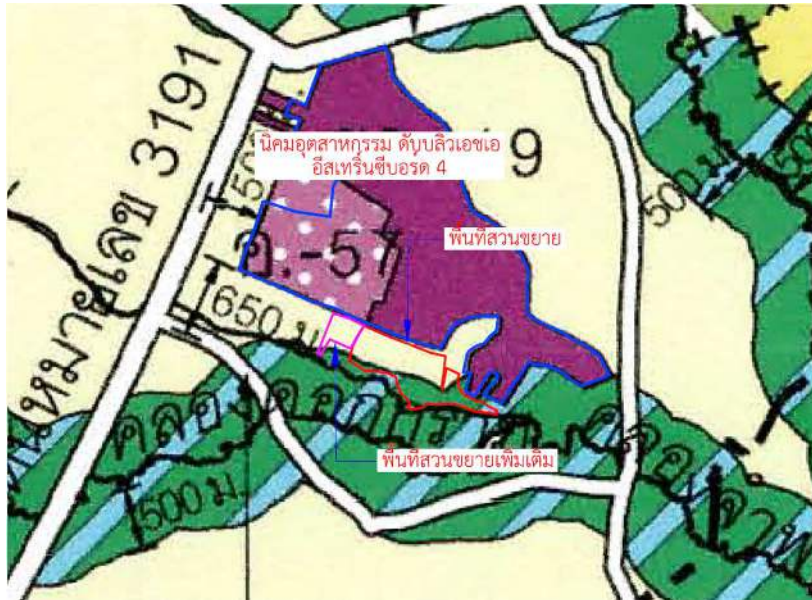
พื้นที่โครงการส่วนขยายตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว (บริเวณ อ.-57) ซึ่งเป็นที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่นๆ

และบางส่วนอยู่ในพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภท ขบ. ซึ่งเป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน ในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และบางส่วนอยู่ในพื้นที่สีเขียวมีเส้นทแยงสีฟ้า ที่ดินประเภท ล. ซึ่งเป็นที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อการรักษาคูณภาพสิ่งแวดล้อม มีวัตถุประสงค์เพื่อนันทนาการและการสงวนรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมในบริเวณแหล่งน้ำ ชายฝั่งทะเล พื้นที่ต้นน้ำ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 ซึ่ง เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม (ขอ.) และที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม (อ.) ได้ โดยจะต้องไม่ขัดต่อข้อกำหนดของ แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

6.4.2. ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

พื้นที่โครงการฯ โดยลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ เป็นการจัดสรรพื้นที่อุตสาหกรรม ตาม พรบ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งการพัฒนาไม่มีรुक้าและไม่ทำให้แหล่งน้ำเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากเดิม ดังนั้น จึงสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดของเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม



รูปที่ 6-2 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

6.4.3. แนวคิดในการกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

การดำเนินโครงการสวนขยาย เป็นการพัฒนาที่ดินเพิ่มเติมซึ่งเชื่อมต่อกับพื้นที่ของโครงการปัจจุบัน โดยมีแนวคิดการกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เข้ามาตั้งในพื้นที่สวนขยายของโครงการไม่แตกต่างจากโครงการปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ โดยจะพิจารณาจากศักยภาพด้านทรัพยากรและข้อจำกัดด้านสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ที่สำคัญ ตลอดจนพิจารณาข้อกำหนดด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่นักลงทุนสนใจจะเข้ามาดำเนินการหรือ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายบางส่วนที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ ที่มีการยกระดับหรือต่อยอดแผนพัฒนาภาคตะวันออกภายใต้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกหรืออีอีซี (Eastern Economic Corridor ; EEC)

6.4.4. แนวคิดในการออกแบบวางผังแม่บทและการใช้พื้นที่

การออกแบบวางผังนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 ประกอบด้วย การกำหนดรูปแบบขอบเขตของพื้นที่ต่างๆ ของโครงการ โดยให้ลักษณะการใช้พื้นที่และการจัดวางระบบสาธารณูปโภคต้องให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและให้เหมาะสมกับสภาพทางกายภาพ โดยจะอำนวยความสะดวกให้มากที่สุด

หลักเกณฑ์ในการวางแผนจัดสรรที่ดินของโครงการฯ กล่าวคือ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เหมาะสม และสะดวกต่อการใช้
สอย มีค่าใช้จ่ายและบำรุงรักษาดำ ถนนมีความกว้างเพียงพอและปลอดภัยในการจราจร โรงบำบัดน้ำเสียจะอยู่ในบริเวณ
ต่ำและติดทางน้ำสาธารณะ การระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วจะถูกรวบรวมและปล่อยลงทางน้ำสาธารณะ โดยจะไม่
ก่อให้เกิดผลกระทบต่อข้างเคียง โดยแผนการใช้พื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม (Land Use) สรุปรได้ตามตาราง

ตารางที่ 6-2 ผังการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ อ้างอิงตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ระบบสาธารณูปโภค	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4					โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4					โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4				
						(ส่วนขยายครั้งที่ 1)					(ส่วนขยายครั้งที่ 2)				
การจัดสรรพื้นที่	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่ (ทศนิยม)	ร้อยละ (%)	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่ (ทศนิยม)	ร้อยละ (%)	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่ (ทศนิยม)	ร้อยละ (%)
1) พื้นที่อุตสาหกรรม	1,480.00	1.00	36.00	1,480.34	76.70%	1,928.00	1.00	96.00	1,928.49	76.83%	2,197.00	2.00	84.00	2,197.71	78.99%
พื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไป	1,427.00	0.00	24.00	1,427.06	73.94%	1,814.00	3.00	56.00	1,814.89	72.30%	2,083.00	0.00	72.00	2,083.18	74.87%
พื้นที่อุตสาหกรรม (โรงไฟฟ้า)	39.00	1.00	56.00	39.39	2.04%	35.00	3.00	92.00	35.98	1.43%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
พื้นที่ระบบผลิตน้ำประปา	13.00	3.00	56.00	13.89	0.72%	15.00	1.00	76.00	15.44	0.62%	21.00	0.00	0.00	21.00	0.75%
พื้นที่อุตสาหกรรมพิเศษ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	62.00	0.00	72.00	62.18	2.48%	93.00	2.00	12.00	93.53	3.36%
2) พื้นที่พาณิชยกรรม และอยู่อาศัย	45.00	2.00	36.00	45.59	2.36%	47.00	3.00	24.00	47.81	1.90%	1.00	0.00	0.00	1.00	0.04%
3) พื้นที่สาธารณูปโภค	210.00	3.00	24.00	210.81	10.92%	281.00	2.00	32.00	281.58	11.22%	292.00	3.00	80.00	292.95	10.53%
ถนน/ระบบระบายน้ำ	109.00	1.00	68.00	109.42	5.67%	145.00	2.00	96.00	145.74	5.81%	150.00	2.00	64.00	150.66	5.41%
บ่อน้ำ/น้ำฝน	39.00	1.00	36.00	39.34	2.04%	75.00	2.00	44.00	75.61	3.01%	88.00	2.00	48.00	88.62	3.19%
สถานีไฟฟ้าย่อย	9.00	3.00	20.00	9.80	0.51%	9.00	3.00	96.00	9.99	0.40%	9.00	3.00	96.00	9.99	0.36%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	6.00	2.00	20.00	6.55	0.34%	2.00	2.00	64.00	2.66	0.11%	2.00	2.00	64.00	2.66	0.10%
พื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง	45.00	2.00	80.00	45.70	2.37%	41.00	0.00	8.00	41.02	1.63%	41.00	0.00	8.00	41.02	1.47%
พื้นที่สำรองสำหรับพัฒนาระบบสาธารณูปโภค	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	6.00	2.00	24.00	6.56	0.26%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
4) พื้นที่สีเขียว / พื้นที่แนวกันชน	193.00	0.00	72.00	193.18	10.01%	252.00	1.00	28.00	252.32	10.05%	290.00	2.00	76.00	290.69	10.45%
พื้นที่การใช้ประโยชน์รวม	1,929.00	3.00	68.00	1,929.92	100.00%	2,510.00	0.00	80.00	2,510.20	100.00%	2,782.00	1.00	40.00	2,782.35	100.00%

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการประกาศจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมฯ จะช่วยส่งเสริม และสนับสนุนให้นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ ตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายประเทศไทย 4.0 โดย ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการประกาศให้เป็นพื้นที่เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมมีดังต่อไปนี้

7.1. เป็นโครงการที่ตอบสนองต่อยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561-2580) ได้แก่

7.1.1. ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ในหัวข้อดังต่อไปนี้

- 1) โครงการ เป็นนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่รอบนิคมที่รองรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย / เป้าหมายพิเศษ ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยเฉพาะการส่งเสริมอุตสาหกรรม ยานยนต์ไฟฟ้า เทคโนโลยีและพัฒนาอุตสาหกรรมระบบกักเก็บพลังงาน และกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัทสนใจที่จะมาตั้งโรงงานผลิต/ประกอบยานยนต์ไฟฟ้า และโรงงานผลิตอุปกรณ์กักเก็บ พลังงานไฟฟ้าประจุสูง และกิจการที่เกี่ยวข้อง ในพื้นที่โครงการแล้ว
- 2) สนับสนุนให้เกิดการร่วมสร้างงานวิจัยและนวัตกรรมจากภาคเอกชนและมหาวิทยาลัย เพื่อสร้างและ ถ่ายทอดเทคโนโลยีขั้นสูง เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้จริง จากการที่โรงงานผลิต/ ประกอบยานยนต์ไฟฟ้าที่จะตั้งในพื้นที่โครงการนั้นส่วนหนึ่งเป็นเทคโนโลยีที่เกิดจากงานวิจัยและ ค้นคว้าของมหาวิทยาลัยชั้นนำในประเทศไทย
- 3) สนับสนุนการถ่ายทอดเทคโนโลยีขั้นสูงจากต่างประเทศให้แก่คนไทย จากการที่โรงงานผลิตอุปกรณ์ กักเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความจุสูง ที่จะตั้งในพื้นที่โครงการนั้นเป็นเทคโนโลยีจากต่างประเทศ
- 4) สนับสนุนให้เกิดความสมดุลและความมั่นคงทางพลังงาน ลดการนำเข้าเชื้อเพลิงฟอสซิลจาก ต่างประเทศที่ใช้สำหรับการผลิตพลังงานไฟฟ้า และช่วยลดกำลังการผลิตพลังงานไฟฟ้าสำรองได้ จากการที่อุปกรณ์กักเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความจุสูงที่จะผลิตในพื้นที่โครงการนั้น สามารถนำไปใช้ กักเก็บพลังงานไฟฟ้าเพื่อสร้างสมดุลพลังงานไฟฟ้าได้ อีกทั้งช่วยยืดระยะเวลาโรงไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้น ในอนาคตออกไปได้
- 5) สนับสนุนให้เกิดการลดการนำเข้าน้ำมันเชื้อเพลิงจากต่างประเทศ จากการที่ยานยนต์ไฟฟ้าที่จะผลิต/ ประกอบในพื้นที่โครงการนั้นใช้พลังงานไฟฟ้าในการขับเคลื่อนรถยนต์

7.1.2. ยุทธศาสตร์ชาติการสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม ในหัวข้อดังต่อไปนี้

- 1) ช่วยกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี จากการที่โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบล พนาธิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง และจะออกแบบโครงการให้มีความทันสมัย สวยงาม จะ ช่วยพัฒนาและนำความเจริญมาสู่ชุมชนในตำบลพนาธิคม
- 2) ช่วยพัฒนาและยกระดับทักษะอาชีพกำลังแรงงานในพื้นที่ จากการที่บริษัทและ/หรือโรงงานที่จะ เข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ เข้าหารือกับสถาบันการศึกษาชั้นนำของประเทศ รวมทั้งสถาบันการศึกษา ในจังหวัดระยอง เพื่อพัฒนาหลักสูตรให้สอดคล้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมในโครงการ

- 3) ช่วยส่งเสริมความเข้มแข็งสถาบันครอบครัว จากการที่บริษัทฯและ/หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการมีนโยบายที่จะพิจารณารับแรงงานในพื้นที่ที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่กำหนดเข้าทำงานเป็นลำดับแรก เพื่อให้คนในชุมชนได้ทำงานใกล้บ้าน
 - 4) ช่วยส่งเสริมการมีส่วนร่วมหน่วยงานภาครัฐและชุมชนในพื้นที่โครงการจากการที่บริษัทฯและ /หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ มีนโยบายที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและชุมชนรอบพื้นที่โครงการ ตามนโยบายการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility) ในรูปแบบต่างๆ
- 7.1.3. ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างความเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- 1) ช่วยส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม จากการที่โครงการมีการออกแบบนิคมอุตสาหกรรม โดยใช้แนวทางการออกแบบให้มีความสอดคล้องตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ พ.ศ. 2557
 - 2) ช่วยส่งเสริมการใช้พลังงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จากการที่อุปกรณ์กักเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความจุสูงที่จะผลิตในพื้นที่โครงการนั้น สามารถนำไปใช้กักเก็บพลังงานไฟฟ้าเพื่อรองรับพลังงานทดแทนที่เพิ่มขึ้นในระบบได้อย่างมั่นคงและมีเสถียรภาพ รวมทั้งช่วยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาวิธีการบริหารจัดการระบบไฟฟ้าทั้งด้านอุปทานและด้าน อุปสงค์ให้มีประสิทธิภาพและความยืดหยุ่น
 - 3) ช่วยส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนบนสังคมที่เป็นมิตรต่อสภาพภูมิอากาศ จากการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการสนับสนุนการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าแทนยานยนต์ที่ใช้เชื้อเพลิงน้ำมัน
- 7.2. ดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ จากความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการเตรียมไว้ให้แก่นักลงทุนต่างประเทศ
- 7.3. ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้ก้าวข้ามจากกับดักประเทศที่มีรายได้ปานกลางสู่ประเทศที่มีรายได้สูง
- 7.4. สร้างโอกาสด้านอาชีพ ให้กับคนในท้องถิ่นเป็นจำนวนมาก ทั้งทางตรง และทางอ้อม
- ปริมาณแรงงานในนิคมฯ จากการคาดการณ์ได้ใช้แนวทางตามรายงานการศึกษาของ JICA โครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) มีเกณฑ์พิจารณา ดังนี้
- เขตอุตสาหกรรม จำนวนคนงาน 3 คน/ไร่
 - เขตพาณิชยกรรม จำนวนคนงาน 30 คน/ไร่
- ดังนั้นเมื่อพิจารณาตามพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม พบว่า
- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (พื้นที่ 1,900 ไร่)
- คำนวณจาก $(1,899 \times 3) + (1 \times 30) = 5,727$ คน
- ประมาณการจำนวนแรงงานมากกว่า 6,000 คน

- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 ส่วนขยายครั้งที่ 2 (พื้นที่ 912.13 ไร่)
 คำนวณจาก $(911.13 \times 3) + (1 \times 30) = 2,763.39$ คน
 ประมาณการจำนวนแรงงานมากกว่า 3,000 คน

ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 2782.35 ไร่ นั้นจะมีจำนวนแรงงานทั้งสิ้นโดยประมาณ 9,000 คน โดยมีอัตราการจ้างงานเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 50% กล่าวคือเพิ่มขึ้นจากเดิม 6,000 คน เป็น 9,000 คน

- 7.5. ส่งเสริมให้คนในชุมชนได้ทำงานใกล้บ้านจากการที่บริษัทและ/หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการมีนโยบายที่จะพิจารณารับแรงงานในพื้นที่ที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่กำหนดเข้าทำงานเป็นลำดับแรก
- 7.6. ช่วยส่งเสริมและพัฒนาองค์ความรู้เทคโนโลยีขั้นสูง ทักษะ สำนักรับนวัตกรรม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมให้แก่ นิสิต นักศึกษา นักเรียน จากการร่วมพัฒนาหลักสูตรกับสถาบันการศึกษาทั้งในและนอกจังหวัดระยอง และจากการถ่ายทอดความรู้จากผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ รวมทั้งการมีศูนย์วิจัยและพัฒนาในพื้นที่โครงการ
- 7.7. ช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้าง จากการพัฒนาพื้นที่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนรอบพื้นที่โครงการ จากรายได้ภาษีท้องถิ่นที่เพิ่มมากขึ้น
- 7.8. ช่วยสร้างโอกาสทางธุรกิจที่ต่อเนื่องให้แก่ชุมชนได้ เช่น ร้านค้า โรงแรม หอพัก ฯลฯ
- 7.9. ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งระดับชาติและระดับท้องถิ่น จากการลงทุน
- 7.10. สนับสนุนผู้ประกอบการในประเทศไทย จากการใช้ชิ้นส่วนอุปกรณ์จากผู้ผลิตในประเทศไทยสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า
- 7.11. สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกสู่ชั้นบรรยากาศ จากอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่และอื่นๆ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอนของประเทศไทย ภายในปี 2593 และบรรลุตามเจตจำนงในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2608 ตามถ้อยแถลงของนายกรัฐมนตรีต่อที่ประชุมสมัชชารัฐภาคีกรอบอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ครั้งที่ 26 (COP26)

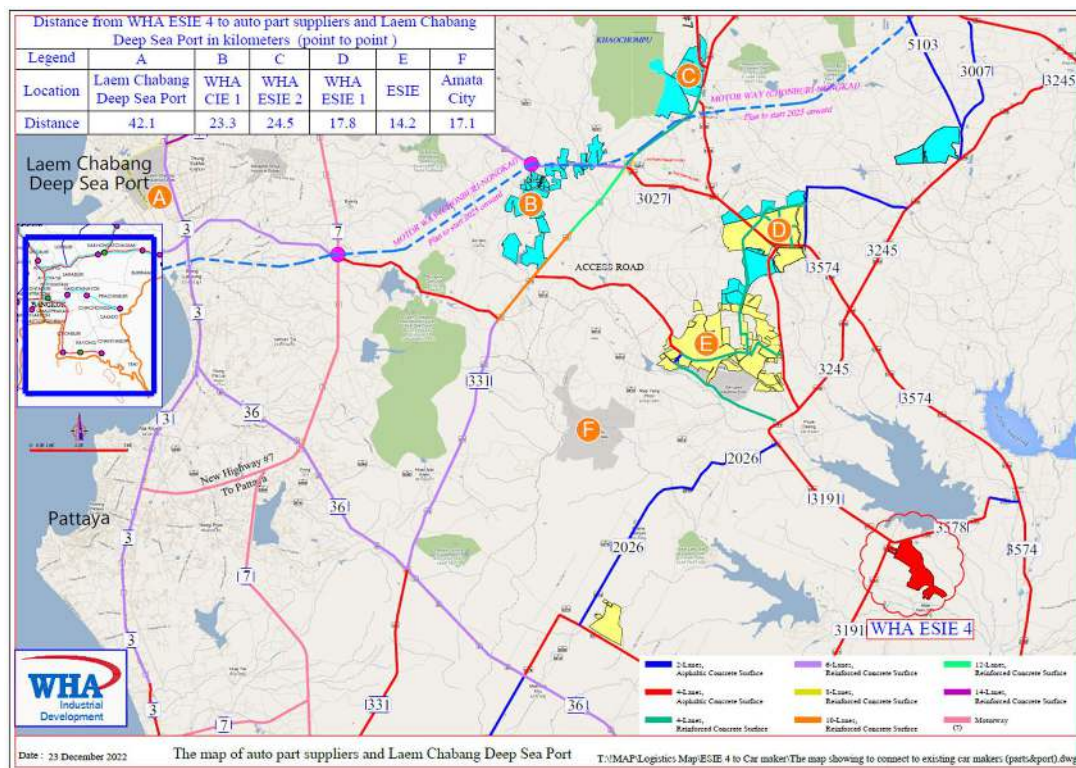
8. รายละเอียดโครงการ

8.1. ที่ตั้ง และบริเวณของเขตโครงการ

นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (“นิคมอุตสาหกรรมฯ”) ในเขตท้องที่ ตำบลแม่น้ำคู้ อำเภอบางพลี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริเวณถนนทางหลวงหมายเลข 3578 มีพื้นที่รวมทั้งโครงการฯ ประมาณ 2,789.22 ไร่ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

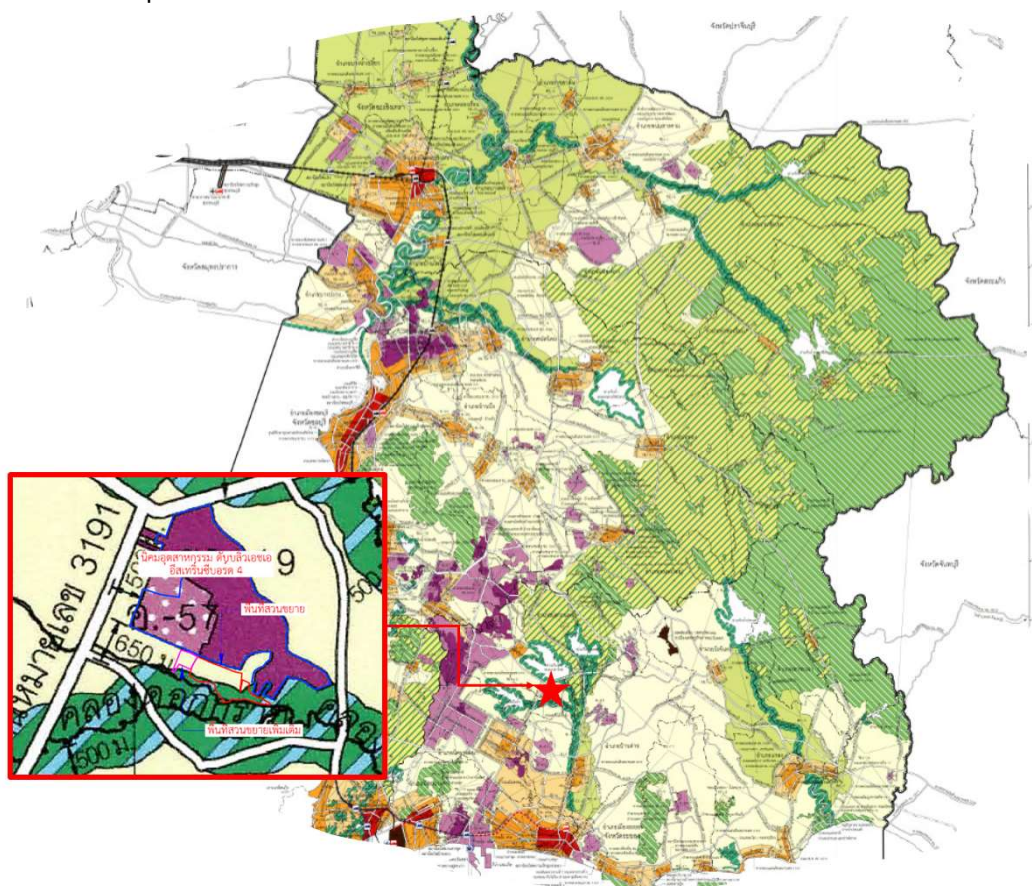
ทิศเหนือ	ติดกับ	สถานีสูบน้ำดิบหนองปลาไหล2
ทิศใต้	ติดกับ	อบต.แม่น้ำคู้
ทิศตะวันออก	ติดกับ	โรงเรียนหนองมะปริง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ทำการกองทุนหมู่บ้านดอกกราย ม.3

8.2. แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่โครงการ



รูปที่ 8-1 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่โครงการ

8.3. ผังเมืองปัจจุบัน



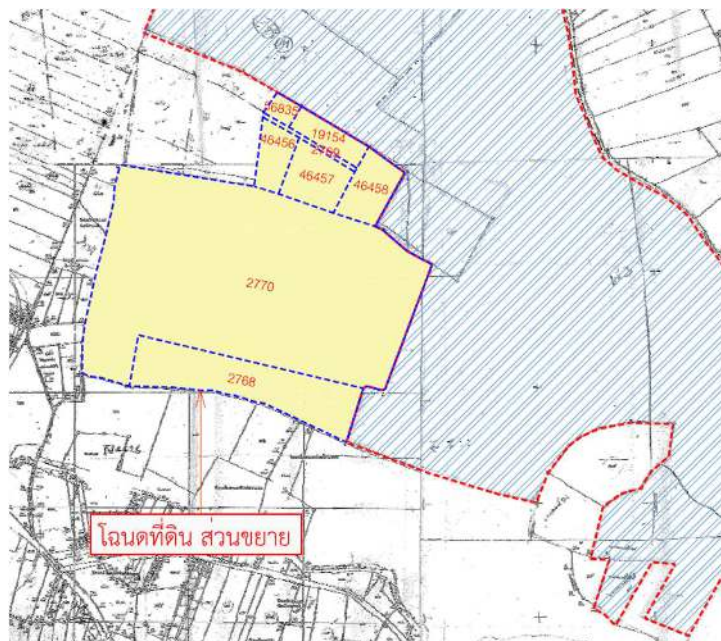
รูปที่ 8-2 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่โครงการ และผังเมืองปัจจุบัน

8.4. บัญชี และระวางที่ดิน

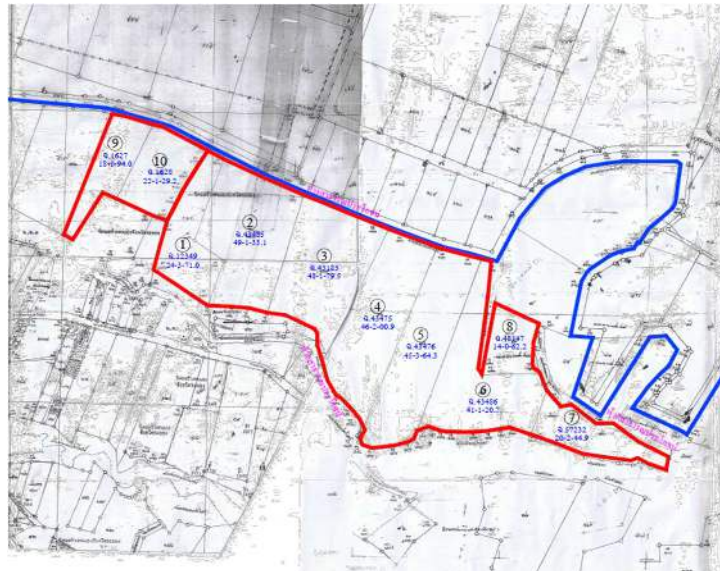
ที่ดินที่ตั้งโครงการ (ส่วนขยาย) เนื้อที่ประมาณ 912.13 ไร่ (ตามพื้นที่ระวางที่ดิน) บริษัทฯ ได้ทำการซื้อขายกับเจ้าของที่ดินบนพื้นฐานความพึงพอใจทั้งสองฝ่ายและทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท 4 จำกัด เรียบร้อยแล้ว โดยมีโฉนดที่ดินทั้งสิ้นจำนวน 18 ฉบับ ดังตารางที่ 8-1 ระวางที่ดิน ระยะที่ 1 และ 2 สามารถพิจารณาได้ดังรูปที่ 8-3 และ 8-4 ตามลำดับ

ตารางที่ 8-1 รายการโฉนดที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนขยาย

ลำดับ	ประเภท	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ไร่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด
					ไร่	งาน	ตร.วา				
1	โฉนด	56835	1059	9772	5	0	0.00	5.00	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
2	โฉนด	19154	178	3406	13	1	82.00	13.46	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
3	โฉนด	46456	822	7841	15	0	0.00	15.00	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
4	โฉนด	2769	50	857	1	3	42.80	1.86	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
5	โฉนด	46457	349	7842	24	1	81.10	24.45	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
6	โฉนด	46458	350	7843	22	1	26.40	22.32	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
7	โฉนด	2768	69	447	74	1	46.00	74.37	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
8	โฉนด	2770	98	864	423	2	73.00	423.68	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
9	โฉนด	12349	161	2421	24	3	71.00	24.93	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
10	โฉนด	43185	317	6476	48	1	79.50	48.45	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
11	โฉนด	43485	316	6475	49	1	33.10	49.33	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
12	โฉนด	43475	73	6477	46	2	0.90	46.50	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
13	โฉนด	43476	74	6478	45	3	64.30	45.91	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
14	โฉนด	43486	75	6479	41	1	20.70	41.30	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
15	โฉนด	57232	76	6876	20	2	44.90	20.61	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
16	โฉนด	48147	79	7076	14	0	62.20	14.16	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
17	โฉนด	1627	71	355	18	1	94.00	18.49	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
18	โฉนด	1628	72	356	22	1	29.20	22.32	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
รวมพื้นที่					912	0	51.10	912.13			



รูปที่ 8-3 แผนที่แสดงตำแหน่งระวางที่ดินส่วนขยายฝั่งทิศตะวันตก



รูปที่ 8-4 แผนที่แสดงตำแหน่งระวางที่ดินส่วนขยายผังทิศใต้

8.5. แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ (Land Use Plan)

ตามที่บริษัทฯ ได้รับเห็นชอบในการกำหนดให้พื้นที่ประมาณ 1,900 ไร่ (พื้นที่การใช้ประโยชน์จริง 1,929.92 ไร่) ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4” ลงวันที่ ลงวันที่ 23 มกราคม 2561 แล้วนั้นภายหลังโครงการมีความต้องการขยายพื้นที่โครงการจะมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,782.35 ไร่ ซึ่งสามารถพิจารณาได้ดังตาราง

ตารางที่ 8-2 ผังการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ อ้างอิงตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ระบบสาธารณูปโภค	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4					โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยายครั้งที่ 2)				
	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่ (ทศนิยม)	ร้อยละ (%)	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่ (ทศนิยม)	ร้อยละ (%)
1) พื้นที่อุตสาหกรรม	1,480.00	1.00	36.00	1,480.34	76.70%	2,197.00	2.00	84.00	2,197.71	78.99%
พื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไป	1,427.00	0.00	24.00	1,427.06	73.94%	2,083.00	0.00	72.00	2,083.18	74.87%
พื้นที่อุตสาหกรรม (โรงไฟฟ้า)	39.00	1.00	56.00	39.39	2.04%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
พื้นที่ระบบผลิตน้ำประปา	13.00	3.00	56.00	13.89	0.72%	21.00	0.00	0.00	21.00	0.75%
พื้นที่อุตสาหกรรมพิเศษ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	93.00	2.00	12.00	93.53	3.36%
2) พื้นที่พาณิชยกรรม และอยู่อาศัย	45.00	2.00	36.00	45.59	2.36%	1.00	0.00	0.00	1.00	0.04%
3) พื้นที่สาธารณูปโภค	210.00	3.00	24.00	210.81	10.92%	292.00	3.00	80.00	292.95	10.53%
ถนน/ระบบระบายน้ำ	109.00	1.00	68.00	109.42	5.67%	150.00	2.00	64.00	150.66	5.41%
บ่อน้ำ/บึงน้ำฝน	39.00	1.00	36.00	39.34	2.04%	88.00	2.00	48.00	88.62	3.19%
สถานีไฟฟ้าย่อย	9.00	3.00	20.00	9.80	0.51%	9.00	3.00	96.00	9.99	0.36%
พื้นที่อาคารสำนักงาน	6.00	2.00	20.00	6.55	0.34%	2.00	2.00	64.00	2.66	0.10%
พื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง	45.00	2.00	80.00	45.70	2.37%	41.00	0.00	8.00	41.02	1.47%
พื้นที่สำรองสำหรับพัฒนาระบบสาธารณูปโภค	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
4) พื้นที่สีเขียว / พื้นที่แนวกันชน	193.00	0.00	72.00	193.18	10.01%	290.00	2.00	76.00	290.69	10.45%
พื้นที่การใช้ประโยชน์รวม	1,929.00	3.00	68.00	1,929.92	100.00%	2,782.00	1.00	40.00	2,782.35	100.00%

9. แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกเบื้องต้น (Conceptual Design)

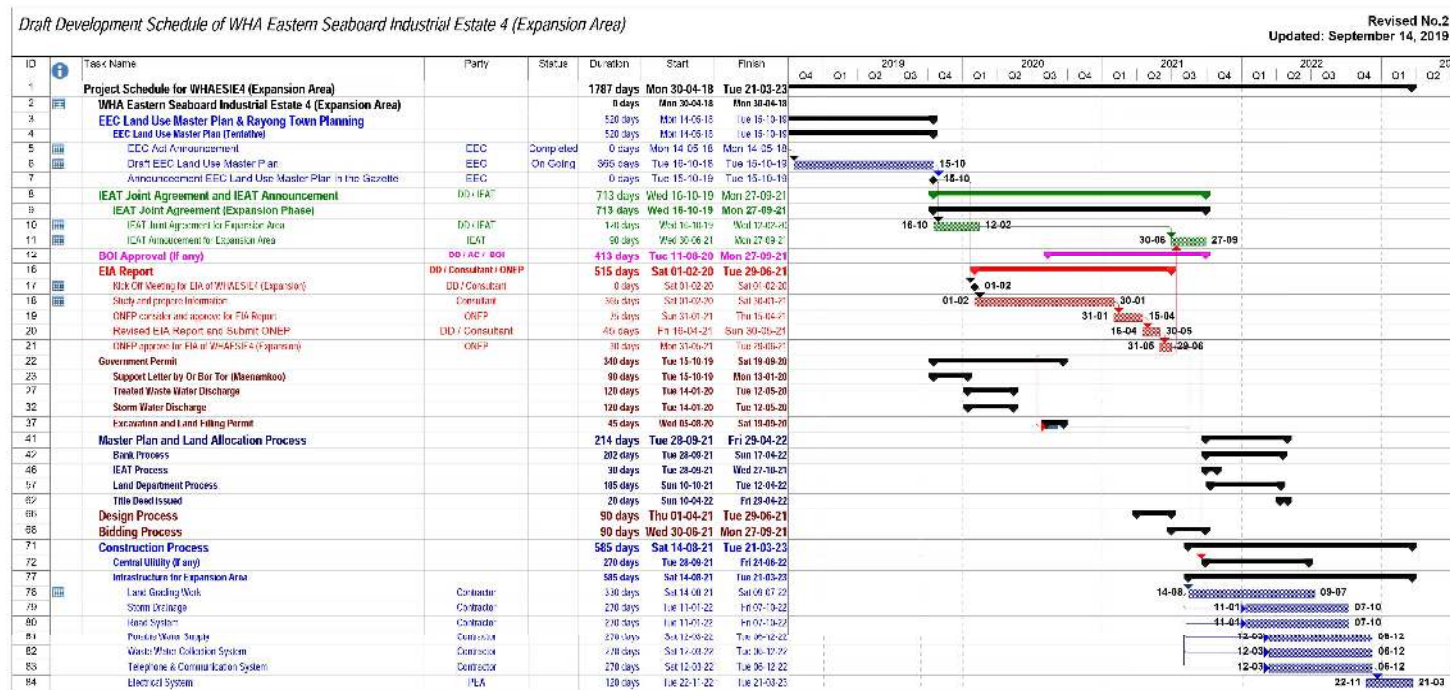
แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการออกแบบผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จังหวัดระยอง จะออกแบบระบบสาธารณูปโภคตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 หรือมาตรฐาน กนอ. ที่อาจมีการปรับปรุงและประกาศออกมาในภายหลัง ดังรูปที่ 9-1

เล่ม ๑๒๙ ตอนพิเศษ ๑๖๐ ง	ราชกิจจานุเบกษา	๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๕
ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๕		
โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงข้อบังคับว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และความในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๘ ออกตามความในพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจึงออกข้อบังคับไว้ดังต่อไปนี้		

รูปที่ 9-1 มาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และ
บริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555

10. แผนการพัฒนาโครงการ

แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการวางแผนการพัฒนาของนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จังหวัดระยอง จะออกแบ่งออกเป็น 2 ระยะ เนื่องจากมีการเพิ่มของพื้นที่ในระยะเวลาที่ห่างกันโดยระยะที่ 1 จะเป็นส่วนของพื้นที่ ขนาด 580.28 ไร่ และในระยะที่ 2 จะเป็นส่วนของพื้นที่ ขนาด 332 ไร่ โดยมีรายละเอียดดังรูป ที่ 10-1 และ 10-2 ตามลำดับ

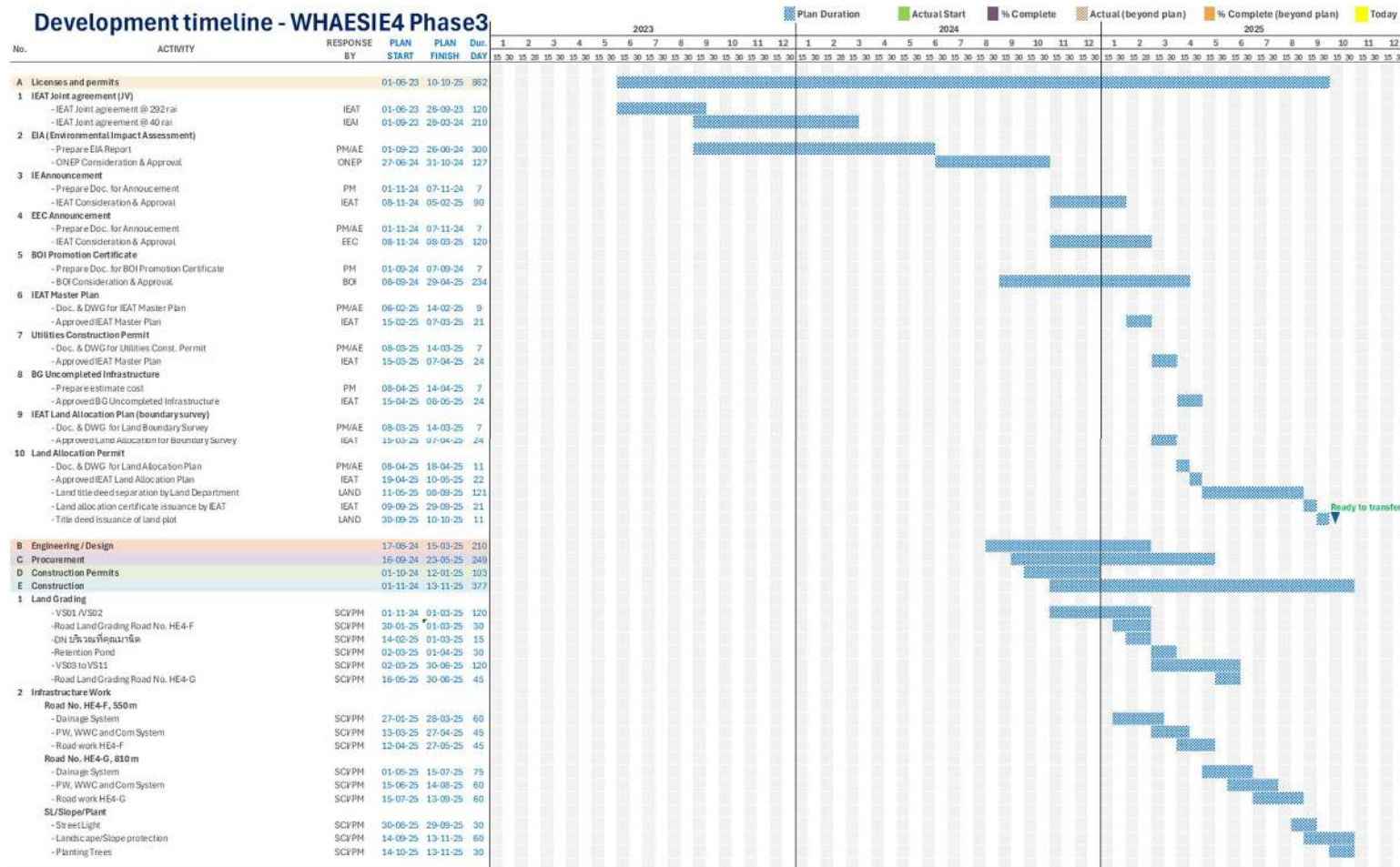


รูปที่ 10-1 แผนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ระยะที่ 1)

YOUR ULTIMATE SOLUTION PARTNER IN INDUSTRIAL DEVELOPMENT



Development timeline - WHAESIE4 Phase3



รูปที่ 10-2 แผนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ระยะที่ 2)

11. แผนการลงทุน

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย) จังหวัดระยอง ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่ลูกค้าเพื่อหาอัตรากำไรสุทธิ (Net Margin%) และผลตอบแทนภายใน (IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

11.1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	912.13 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย (Sellable Area)	694.90 ไร่
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายที่ดิน	8 ปี (ระหว่างปี 2565 ถึง 2572)
ยอดขายที่ดินต่อปี ตลอดระยะเวลาการขาย	ปี 2565 : ประมาณ 259 ไร่ ปี 2566 : ประมาณ 149 ไร่ ปี 2567 : ประมาณ 37 ไร่ ปี 2568 : ประมาณ 107 ไร่ ปี 2569 : ประมาณ 91 ไร่ ปี 2570 : ประมาณ 0 ไร่ ปี 2571 : ประมาณ 0 ไร่ ปี 2572 : ประมาณ 52 ไร่
ราคาขายที่ดิน	3.55 ล้านบาท/ไร่ (โดยมีการปรับราคาขายทุกปี)
ประมาณการสัดส่วนการโอนที่ดิน	ปี 2565 : ประมาณ 37 % ปี 2566 : ประมาณ 21 % ปี 2567 : ประมาณ 5 % ปี 2568 : ประมาณ 15 % ปี 2569 : ประมาณ 13 % ปี 2570 : ประมาณ 0 % ปี 2571 : ประมาณ 0 % ปี 2572 : ประมาณ 7 %

11.2. สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวม (Capital Expenditure) เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำรองเพื่อฉุกเฉิน เป็นต้น)	1471.3 ล้านบาท
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (เช่น ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารจัดการสำรองค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น)	0.117 ล้านบาท ต่อที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย

11.3. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	19:81
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน	4.00 %
ระยะเวลาเงินกู้ (Loan Term)	8 ปี
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI	ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคล 100% เป็นเวลา 5 ปี

11.4. สรุปแผนการลงทุน

สมมติฐาน	รายละเอียด
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Margin%)	48.4%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Margin%)	32.4%
อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	19.6%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV @7.96%)	393.7 ล้านบาท

12. ผลกระทบ และมาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

จากการศึกษาและประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ ดังรายละเอียดในบทที่ 6 พบว่า การดำเนินโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่ระดับต่าง ๆ กัน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการก่อให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด บริษัทที่ปรึกษาจึงเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการป้องกันและลดผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้ครอบคลุมทั้งระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ นอกจากนี้ บริษัทที่ปรึกษาได้ตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการที่ ได้รับความเห็นชอบไว้เดิมใน รายงานการเปลี่ยนแปลงฯ ฉบับสมบูรณ์ พ.ศ. 2566 แล้ว (รายละเอียดสามารถพิจารณาดังภาคผนวก ค.)

13. การรับฟังความคิดเห็นต่อการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ (ครั้งสุดท้าย)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด และบริษัทที่ปรึกษาได้ให้ความสำคัญต่อกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยมุ่งเน้นการให้ข้อมูลข่าวสาร รายละเอียดโครงการ รวมทั้งการดำเนินโครงการ เพื่อสร้างความเข้าใจให้ประชาชนได้รับทราบข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเป็นการเปิดโอกาสให้ประชาชนที่มีส่วนเกี่ยวข้องในชุมชนโดยรอบได้เข้ามามีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และข้อห่วงกังวลที่มีต่อการดำเนินโครงการ ซึ่งนำไปสู่การหาแนวทางป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นต่อชุมชนร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยลดข้อห่วงกังวลของประชาชน และก่อให้เกิดการยอมรับจากชุมชนในพื้นที่โดยรอบ อันเป็นแนวทางลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางสังคมอย่างยั่งยืน

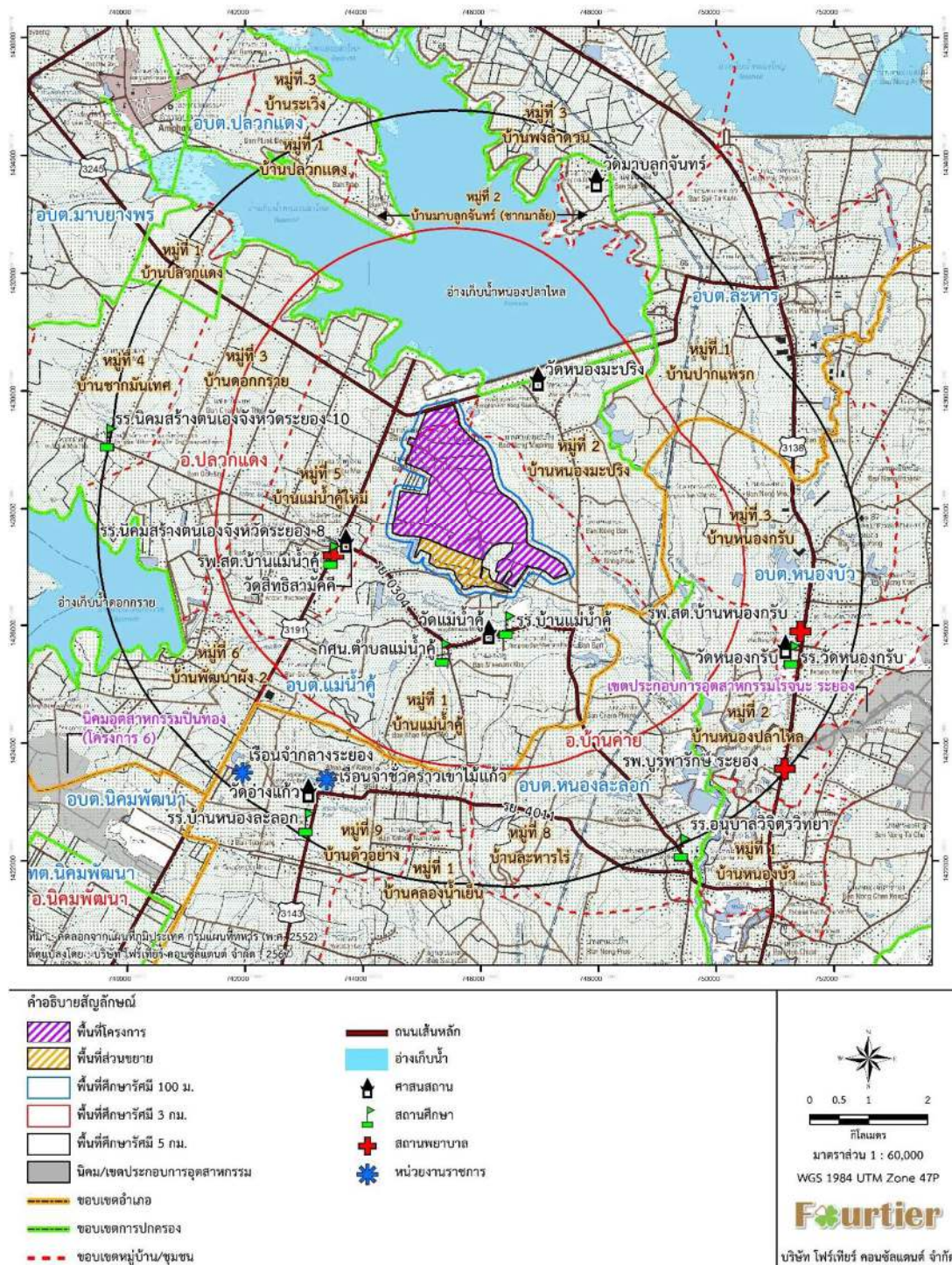
โครงการได้ดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยอาศัยหลักวิชาการด้านการประชาสัมพันธ์ การมีส่วนร่วมของประชาชน สอดคล้องตามประกาศสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง แนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศ ณ วันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566

13.1. วัตถุประสงค์ของการมีส่วนร่วมของประชาชน

- เพื่อประชาสัมพันธ์รายละเอียดโครงการ ขอบเขตการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม และแผนการดำเนินงานการมีส่วนร่วมของประชาชนให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับทราบ
- เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแสดงความคิดเห็น ข้อห่วงกังวลและข้อเสนอแนะในการดำเนินโครงการ และการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เพื่อรวบรวมความคิดเห็น ข้อห่วงกังวล และข้อเสนอแนะที่ได้จากการดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนไปทบทวนการกำหนดขอบเขตในการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้มีความครบถ้วนสมบูรณ์ยิ่งขึ้น เพื่อให้การพัฒนาโครงการสามารถอยู่ร่วมกับชุมชนได้อย่างยั่งยืน

13.2. ขอบเขตการดำเนินการ

การดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนนั้น ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาภายในรัศมี 5 กิโลเมตรจากขอบเขตพื้นที่โครงการ และมีการดำเนินการครอบคลุมกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้ง 7 กลุ่ม ตามแนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนและการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางสังคมในกระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อให้การดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย แต่หากการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พบว่า ประเด็นใดมีแนวโน้มส่งผลกระทบเกินขอบเขตพื้นที่ศึกษา คณะผู้ศึกษาจะดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมให้ครอบคลุมพื้นที่ดังกล่าวด้วย รายละเอียดแสดงดังรูปที่ 10-1



รูปที่ 13-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการและชุมชนจากขอบเขตพื้นที่โครงการ

13.3. การกำหนดกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทที่ปรึกษาได้แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชน ออกเป็น 7 กลุ่ม ตามประกาศสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เรื่อง แนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมประกาศ ณ วันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566

- ผู้ได้รับผลกระทบ คือ กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากการดำเนินงานของโครงการ ได้แก่ ผู้นำชุมชน สถาบันทางศาสนา ประชาชน และสถานประกอบการใกล้เคียงโครงการ
- ผู้ที่รับผิดชอบจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ เจ้าของโครงการ และบริษัทที่ปรึกษาที่จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย
- ผู้ที่ทำหน้าที่พิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.)
- หน่วยงานราชการในระดับต่าง ๆ ได้แก่ หน่วยงานราชการส่วนกลาง หน่วยงานราชการส่วนภูมิภาคและหน่วยงานราชการท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง
- องค์กรเอกชนด้านการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ องค์กรพัฒนาเอกชน สถาบันการศึกษา และนักวิชาการอิสระ
- สื่อมวลชน ได้แก่ สื่อมวลชนทั้งระดับท้องถิ่นและส่วนกลาง
- ประชาชนทั่วไป คือ ประชาชนที่สนใจและมีความต้องการเข้ามามีส่วนร่วม

13.4. ความคิดเห็นของประชาชนต่อการพัฒนาโครงการฯ (ครั้งที่ 1)

การรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1 โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 2) จัดขึ้นจำนวน 4 เวที ดังนี้ โดยเวทีที่ 1 วันพฤหัสบดีที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2567 เวลา 08.30-12.00 น. ณ ศาลาการเปรียญวัดสิทธิสามัคคี (แม่น้ำคู่ใหม่) ตำบลแม่น้ำคู่ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง เวทีที่ 2 วันพฤหัสบดีที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2567 เวลา 14.00-16.30 น. ณ ศาลาการเปรียญวัดปากแพรก ตำบลละหาร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง เวทีที่ 3 วันอังคารที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2567 เวลา 08.30-12.00 น. ณ อาคารอเนกประสงค์วัดอ่างแก้ว ตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง และเวทีที่ 4 วันอังคารที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2567 เวลา 14.00-16.30 น. ณ อาคารอเนกประสงค์บ้านชาวมันเทศ หมู่ที่ 4 ตำบลแม่น้ำคู่ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งก่อนการรับฟังความคิดเห็นนั้น โครงการมีการแจ้งกำหนดการรับฟังความคิดเห็นฯ ต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว และประชาชนทั่วไป ก่อนวันรับฟังความคิดเห็นอย่างน้อย 15 วัน ผ่านหนังสือเชิญเข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นฯ และเชิญผ่านทางผู้นำชุมชน ระหว่างวันที่ 8-9 มกราคม 2567 จำนวนผู้เข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นรวมทั้งหมด 4 เวที 467 คน โดยแบ่งเป็น เวทีที่ 1 จำนวน 143 คน เวทีที่ 2 จำนวน 87 คน เวทีที่ 3 จำนวน 125 คน เวทีที่ 4 จำนวน 112 คน ภายหลังการนำเสนอรายละเอียดโครงการ บริษัทที่ปรึกษาได้รวบรวมความคิดเห็น และข้อเสนอแนะของผู้เข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นฯ จากแบบประเมินหลังการรับฟังความคิดเห็นฯ ของทั้ง 4 เวที โดยมีผู้ตอบแบบประเมินทั้งหมด 342 คน คิดเป็นร้อยละ 84.2 ของผู้เข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นทั้งหมด 405 คน



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)

รูปที่ 13-2 ตัวอย่างบรรยากาศการจัดรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1

ความคิดเห็นของประชาชนต่อการพัฒนาโครงการฯ เมื่อสอบถามถึงความเพียงพอของข้อมูลการรับฟังความคิดเห็นต่อร่างข้อเสนอโครงการรายละเอียดโครงการ ขอบเขตการศึกษา และการประเมินทางเลือกโครงการ (การรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1) พบว่า ผู้ตอบแบบประเมินส่วนใหญ่ระบุว่า เพียงพอ ร้อยละ 96.8 และคิดว่าไม่เพียงพอร้อยละ 3.2 โดยต้องการให้เพิ่มเติมข้อมูลด้านขอบเขตการศึกษาของโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับบ่อน้ำมัน และวางระบายน้ำฝน

13.5. ความคิดเห็นของประชาชนต่อการพัฒนาโครงการฯ (ครั้งที่ 2)

การจัดรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2 ของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 2) จัดขึ้นจำนวน 2 เวที ในวันพฤหัสบดีที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 โดยเวทีที่ 1 เวลา 08.30-12.00 น. และเวลา 12.30-16.00 น. ณ ศาลาสามัคคี คงวัน วัดสิทธิสามัคคี (แม่น้ำคูใหม่) ตำบลแม่น้ำคู อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งก่อนการรับฟังความคิดเห็นฯ นั้นโครงการมีการแจ้งกำหนดการรับฟังความคิดเห็นฯ ต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว และประชาชนทั่วไป ก่อนวันรับฟังความคิดเห็นฯ อย่างน้อย 15 วัน ผ่านหนังสือเชิญเข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นฯ และเชิญผ่านทางผู้นำชุมชน ดำเนินการเมื่อวันที่ 3 และวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 จำนวนผู้เข้าร่วมการรับฟังความคิดเห็นฯ รวมทั้งหมด จำนวน 385 คน โดยแบ่งเป็น เวทีที่ 1 จำนวน 178 คน เวทีที่ 2 จำนวน 207 คน ทั้งนี้ภายหลังการนำเสนอรายละเอียดโครงการ บริษัทที่ปรึกษาได้รวบรวมความคิดเห็น และข้อเสนอแนะของผู้เข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นฯ จากแบบประเมินหลังการรับฟังความคิดเห็นฯ ของทั้ง 2 เวที ทั้งนี้ มีผู้ตอบแบบประเมินทั้งหมด 302 คน คิดเป็นร้อยละ 88.0 ของผู้เข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นฯ ทั้งหมด 343 คน (ไม่นับรวมบริษัทที่ปรึกษาและเจ้าของโครงการ)



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)

รูปที่ 13-3 ตัวอย่างบรรยากาศการจ้ดรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2

ความคิดเห็นของประชาชนต่อการพัฒนาโครงการฯ เมื่อสอบถามถึงความเพียงพอของข้อมูลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนต่อการจัดทำรายงานและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (การรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2) พบว่า ผู้ตอบแบบประเมินทั้งหมดระบุว่าเพียงพอ

ภาคผนวก ก : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จังหวัดระยอง ได้รับการตรวจสอบ และประกาศเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จังหวัดระยอง จำนวน 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ ๔ จังหวัดระยองเนื้อที่ 2,142 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 26 มีนาคม 2558
2. ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ ๔ จังหวัดระยองเนื้อที่ 2,510 ไร่ 0 งาน 81.3 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2564
3. ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ ๔ จังหวัดระยองเนื้อที่ 2,457 ไร่ 0 งาน 86.3 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2566
4. ปัจจุบันพื้นที่ ส่วนขยาย 332 ไร่ อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาจากคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งคาดการณ์จะได้รับการอนุมัติภายใน มีนาคม ถึง เมษายน 2568

ภาคผนวก ข : หนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จังหวัดระยอง ได้รับอนุมัติรายงานจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จำนวน 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ภาคผนวก ค : มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ
สิ่งแวดล้อมที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด