

รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2



โดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

วันที่ 15 ธันวาคม 2560

สารบัญ

1. ความเป็นมา	3
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	5
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	6
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม	10
5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่	13
6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง	18
7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน	19

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	20
ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)	22
ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)	23
ภาคผนวก ง แผนการลงทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ	24
ภาคผนวก จ ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่	26
ภาคผนวก ฉ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	27

1. ความเป็ นมา

โครงการนิคมอุตสาหกรรมซึ่งพัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารงานและเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มมีการพัฒนาที่ดิน, ระบบสาธารณูปโภคและนิคมอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี 2535 จนถึงปัจจุบัน ตามแผนการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งกำหนดพื้นที่เป้าหมาย 3 จังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา โดยแนวคิดการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมในขณะนั้น จะพยายามรวมกลุ่มและเชื่อมโยงอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่อง ให้อยู่ด้วยกันในลักษณะ “คลัสเตอร์ (Cluster)” เช่น ยานยนต์ และชิ้นส่วน, ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กกลางน้ำและปลายน้ำ, กลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างและส่งเสริมการผลิต ฯลฯ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศในขณะนั้น โดยการรวมกลุ่มเป็นคลัสเตอร์ จะช่วยให้กลุ่มธุรกิจที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันอยู่ด้วยกันเป็นพื้นฐาน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและผลิ ตภาพการผลิต เกิดการแลกเปลี่ยนและเชื่อมโยงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ ระบบการขนส่งเกิดประสิทธิภาพ ลดความสูญเสียพลังงาน เพิ่มขีดความสามารถและศักยภาพในการแข่งขันโดยรวม รวมทั้งประโยชน์ในเชิงการพัฒนาพื้นที่ซึ่งจะช่วยในการลดความสูญเสียของระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้าและน้ำประปา มีระบบควบคุมดูแลด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพและสามารถตรวจสอบได้

ปัจจุบัน รัฐบาลได้กำหนดยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี รวมทั้งนโยบายในการพัฒนาเชิงพื้นที่ โดยมีโครงการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ ได้แก่ การพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ให้เป็นเมืองการบินภาคตะวันออก (Eastern Airport City) เตรียมรับผู้โดยสาร 15, 30 และ 60 ล้านคนในอนาคต, พัฒนา 3 ท่าเรือน้ำลึก ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3, ท่าเรือมาบตาพุดและสัตหีบ รถไฟความเร็วสูง เชื่อมต่อ 3 สนามบิน เป็นต้น รวมทั้งได้ประกาศให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกขึ้น (Eastern Economic Corridor, EEC) และกำหนดเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษขึ้น เพื่อพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านหรือเพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจการที่เกี่ยวข้องหรือเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ โดยอาจรวมถึงอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการจัดประชุม หรืออุตสาหกรรมอื่นใดด้วยก็ได้ โดยร่างพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ...ได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ยานยนต์สมัยใหม่, อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ, การท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ, การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ, การแปรรูปอาหาร, หุ่นยนต์, การบินและโลจิสติกส์, เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ, ดิจิทัล และการแพทย์ครบวงจร ซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยภาพรวม

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 โดยมีพื้นที่รวมแล้วประมาณ 632 ไร่ มีความพร้อมในการยกระดับเป็นเขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรม เพื่รองรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษซึ่งประกอบด้วย อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) และอุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital) รวมถึงอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน มีระบบสาธารณูปโภคอย่างครบถ้วน ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาประมาณ 45 กิโลเมตร, ท่าเรือมาบตาพุด 41 กิโลเมตรและท่าเรือ

แหลมฉบัง 21 กิโลเมตร และมีความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันในพื้นที่ ซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือเปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการพัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็นรูปธรรม

2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) และอุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่

1.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ... จะประกาศใช้

1.2 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดใน

อนาคต

2. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่องตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ
3. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่
4. เพื่อให้อุตสาหกรรมที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่อยู่ในพื้นที่มีการขยายตัวและมีมูลค่าเพิ่ม

3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 จังหวัดชลบุรี เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2556 โดยมีพื้นที่โดยรวมประมาณ 632.0 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่สีเขียว เขตพาณิชยกรรม ฯลฯ 197.0 ไร่ และเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 435.0 ไร่ โดยในปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 มีพื้นที่พร้อมขาย (Remaining Sellable Area) คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 172.0 ไร่

รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการโครงการฉบับนี้จึงกำหนดสมมติฐานเพื่อคำนวณประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยพิจารณาจากพื้นที่พร้อมขายซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไปที่สามารถรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 172.0 ไร่ และพื้นที่ขายที่คาดว่าจะมีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (Converted Sold Area) จำนวน 26.3 ไร่¹ โดยสามารถสรุปสัดส่วนของประเภทกลุ่มอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) กำหนดพื้นที่จัดสรรสำหรับพื้นที่พร้อมขายประมาณ 43.0 ไร่ และพื้นที่เดิมที่คาดว่าจะมีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 6.6 ไร่ โดยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25.0 ของพื้นที่อุตสาหกรรมสำหรับทั้งสองกรณี ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายรวมเท่ากับ 4,448 ล้านบาท

2. อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics) กำหนดพื้นที่จัดสรรสำหรับพื้นที่พร้อมขายประมาณ 43.0 ไร่ และพื้นที่เดิมที่คาดว่าจะมีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 6.6 ไร่ โดยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25.0 ของพื้นที่อุตสาหกรรมสำหรับทั้งสองกรณี ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายรวมเท่ากับ 3,029 ล้านบาท

3. อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital) กำหนดพื้นที่จัดสรรสำหรับพื้นที่พร้อมขายประมาณ 86.0 ไร่ และพื้นที่เดิมที่คาดว่าจะมีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 13.2 ไร่ โดยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.0 ของพื้นที่อุตสาหกรรมสำหรับทั้งสองกรณี ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายรวมเท่ากับ 7,004 ล้านบาท

สำหรับการประมาณการเงินลงทุนจากนักลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมคำนวณจากมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai) ของแต่ละอุตสาหกรรม โดยอ้างอิงจากข้อมูลการลงทุนในโรงงานใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในแต่ละอุตสาหกรรมย่อยของอุตสาหกรรมเป้าหมาย

¹ สมมติฐานให้ร้อยละ 10 ของพื้นที่ขาย (Sold Area) ของนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 มีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

หรือของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่คาดว่าจะมีความสนใจในการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) โดยรายละเอียดของอุตสาหกรรมย่อย ผู้ประกอบการเป้าหมาย ตัวอย่างผู้ประกอบการ และมูลค่าการลงทุนเฉลี่ยต่อไร่ สามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

อุตสาหกรรมเป้าหมาย	อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics)	อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics)	อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital)
อุตสาหกรรมย่อย (ตามรายงาน “10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย กลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (NEW ENGINE OF GROWTH)” โดยสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม)	☐ อุตสาหกรรมการผลิตระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้ในยานยนต์ อุปกรณ์โทรคมนาคม อุปกรณ์เชื่อมต่อระบบที่อยู่อาศัยอัจฉริยะ และเครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ ฯลฯ ☐ กลุ่มผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น SSD, OLED/FLAT Panel Display, Chip on Board LED, Sensors, RFID, Electronic Controlling Devices, Internet of Things/Smart Home Appliances/Smart Home, CCTV, Wearable Devices, ระบบไร้สาย (Wireless), อุปกรณ์โทรคมนาคม ☐ กลุ่มเดิมที่มีศักยภาพ ได้แก่ HDD/IC/Diode/Transistor , Multilayer PCB, Flexible Printed Circuit ☐ กลุ่มกิจการออกแบบ ได้แก่ IC Design,	☐ การบริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (Maintenance, Repair and Overhaul: MRO) มุ่งเน้นการซ่อมบำรุงโครงสร้างเครื่องบินลำตัวแคบ (Narrow-body Airframe Maintenance) ซึ่งจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมากในแถบภาคพื้นเอเชีย ☐ การซ่อมบำรุงชิ้นส่วน (Component MRO) และการซ่อมบำรุงเครื่องยนต์ (Engine MRO) โดยการร่วมทุนกับสายการบิน ผู้ให้บริการซ่อมบำรุง (Third Party MRO Provider) หรือผู้ผลิตชิ้นส่วน (OEM) ☐ อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอากาศยาน (OEM) ผู้ผลิตระดับที่ 1 และ 2 (Tier 1 and 2) และผู้ผลิตระดับ 3 (Tier 3)	☐ ธุรกิจพัฒนาและให้บริการซอฟต์แวร์ ☐ ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ทั้งในและต่างประเทศ (Domestic and International E-commerce Player) ☐ ศูนย์รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลผู้บริโภค (Analytics and Data Center) ☐ การบริการเกี่ยวกับหน่วยจัดเก็บข้อมูลและการประมวลผลออนไลน์ (Cloud Computing) และการป้องกันอันตรายในโลกออนไลน์ (Cyber Security) ☐ การพัฒนาเมืองอัจฉริยะโดยใช้เทคโนโลยีการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตของอุปกรณ์ต่างๆ (Internet of Things - Enabled Smart City) ☐ อุตสาหกรรมสื่อสร้างสรรค์และแอนิเมชัน (Creative Media and Animation) ☐ ศูนย์นวัตกรรม วิจัย และออกแบบสำหรับ

	Embedded Design, Microelectronic Design		อุตสาหกรรมยานยนต์ อนาคต
ผู้ประกอบการ เป้าหมาย	ผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ สำหรับยานยนต์ โทรคมนาคม อุปกรณ์ IoT หรืออุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ประเภทสวมใส่ (Wearable Device)	ผู้ผลิตชิ้นส่วนเครื่องบิน, ผู้ผลิตยางล้อเครื่องบิน (Radial Aviation Tyres), ผู้ ให้บริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO)	ผู้ประกอบการซอฟต์แวร์, ผู้ ให้บริการธุรกิจพาณิชย์ อิเล็กทรอนิกส์, ผู้ให้บริการ ศูนย์ข้อมูลและการบริการ เกี่ยวกับหน่วยจัดเก็บข้อมูล และประมวลผล, ผู้ประกอบการดิจิทัลคอนเทนต์
ตัวอย่าง ผู้ประกอบการที่มี การเปิดเผยข้อมูล การลงทุน (ทั้งใน และต่างประเทศ)	Samsung, Seagate Technology ² , Maxim ³ , Canon, Jinzhong ⁴ Electronics, Jinming Electronics ⁵	Goodyear, Bridgestone, ST Aerospace ⁶ , Hanwha Techwin ⁷	Lazada, Alibaba, IZp Group ⁸
ประมาณการมูลค่า การลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai)	89.7 ล้านบาทต่อไร่	61.1 ล้านบาทต่อไร่	70.6 ล้านบาทต่อไร่
พื้นที่ที่พร้อมขาย	43.0 ไร่	43.0 ไร่	86.0 ไร่
พื้นที่คาดว่าจะขยาย หรือเปลี่ยนเป็นกลุ่ม อุตสาหกรรม เป้าหมาย	6.6 ไร่	6.6 ไร่	13.2 ไร่
พื้นที่ที่คาดว่าจะเป็	49.6 ไร่	49.6 ไร่	99.2 ไร่

² บริษัท ซีเทค เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ดำเนินการผลิตเพื่อจำหน่ายอุปกรณ์บันทึกข้อมูล หรือฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์สำหรับคอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ รวมถึงการผลิตและออกแบบผลิตภัณฑ์ฮาร์ดดิสก์ที่ตามความต้องการของอุตสาหกรรมคอมพิวเตอร์

³ บริษัท แม็กซิม อินทรีเกรตเต็ด โปรดักส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทชั้นนำด้านผู้ออกแบบและผลิตวงจรรวม ผลิตสารกึ่งตัวนำ และส่วนประกอบอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ

⁴ Jinzhong Electronics เป็นผู้เชี่ยวชาญในการผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ (EMS) ส่วนใหญ่มุ่งเน้นไปที่การติดตั้งชิป SMT การทดสอบและการประกอบโทรศัพท์มือถือ

⁵ Jinming Electronics ผู้ผลิตอุปกรณ์โทรทัศน์และวิทยุในประเทศจีน

⁶ Singapore Technologies Aerospace (ST Aerospace) เป็นบริษัทในเครือของ ST Engineering เป็นผู้ให้บริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO) ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่สิงคโปร์ และมีสำนักงานและโรงงานอยู่ในศูนย์กลางอากาศยานสำคัญๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ยุโรป และอเมริกา

⁷ ฮันฮวา (Hanwha Techwin) เป็นบริษัทในเครือ Hanwha Group ซึ่งเป็นบริษัทผู้ผลิตหุ่นยนต์อุตสาหกรรม เครื่องยนต์อากาศยาน และ เทคโนโลยีการรักษาความปลอดภัย (Access Control and Intruder Detection)

⁸ IZP Technologies (ประเทศจีน) เป็นผู้ให้บริการออกแบบระบบคอมพิวเตอร์ ตลอดจนให้บริการพัฒนา platform ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์และบริการ digital marketing ให้แก่ธุรกิจต่าง ๆ

กลุ่มผู้ประกอบการ ในอุตสาหกรรม เป้าหมาย			
ประมาณการมูลค่า การลงทุนจากพื้นที่ที่ พร้อมขาย (1)	3,856 ล้านบาท	2,626 ล้านบาท	6,072 ล้านบาท
ประมาณการมูลค่า การลงทุนจากพื้นที่ที่ คาดว่าจะขายหรือ เปลี่ยนเป็นกลุ่ม อุตสาหกรรม เป้าหมาย (2)	592 ล้านบาท	403 ล้านบาท	932 ล้านบาท
ประมาณการมูลค่า การลงทุนรวมต่อ อุตสาหกรรม (1) + (2)	4,448 ล้านบาท	3,029 ล้านบาท	7,004 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุน หมายถึง มูลค่าการลงทุนในที่ดิน ค่าก่อสร้างโรงงาน และอุปกรณ์เครื่องจักรของผู้ประกอบการ ซึ่งคำนวณโดยเลือกใช้มูลค่าตามแผนการลงทุนที่กำลังการผลิตสูงสุดครบทุกระยะโครงการ (Full Phases) สำหรับขนาดที่ดินที่ตั้งโรงงาน (Land Area) เป็นไปตามข้อมูลที่ผู้ประกอบการเปิดเผย หรือคำนวณจากพื้นที่โรงงาน (Factory Area) ที่ผู้ประกอบการเปิดเผย โดยกำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมคือ ขนาดพื้นที่โรงงาน (Factory Area) คิดเป็น 70% ของพื้นที่ดินทั้งหมด (Land Area)

ดังนั้น เมื่อรวมประมาณการมูลค่าการลงทุนรวมทั้ง 3 อุตสาหกรรมเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 เบื้องต้นโดยประมาณ 14,481 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาระบบสาธารณูปโภค (ระบบผลิตน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย และสถานีไฟฟ้าย่อย) รวมถึงเงินลงทุนของผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมในนิคม นอกจากนี้ประมาณการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 จะช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายประเทศไทย 4.0 โดยผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการประกาศให้เป็นพื้นที่เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมมีดังต่อไปนี้

- ☐ การจัดตั้งเขตส่งเสริมในพื้นที่ EEC ซึ่งภาครัฐมีนโยบายการให้บริการแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรจะช่วยให้การลดระยะเวลาและเอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบการกิจการกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายตัดสินใจเข้ามาลงทุนมากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจดูได้จากการจัดอันดับของธนาคารโลกตามรายงาน Business Doing 2018 (พิจารณาจากความยากง่ายในการประกอบธุรกิจ) โดยประเทศไทยขึ้นมามีอันดับ 26 (จาก 46) อันเนื่องมาจากการลดระยะเวลาการจัดตั้งธุรกิจ ลดกระบวนการขอใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งเป็นการเพิ่มความน่าเชื่อถือและเป็นข้อมูลสำคัญให้นักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน
- ☐ ส่งเสริมการพัฒนางานวิจัย นวัตกรรม และยกระดับเทคโนโลยีของประเทศ เนื่องจากอุตสาหกรรมเป้าหมายดังกล่าวจะใช้เทคโนโลยีขั้นสูงจึงช่วยสนับสนุนให้เกิดงานวิจัย และการลงทุนด้านการวิจัยและพัฒนาทั้งจากภาครัฐ และภาคเอกชน ซึ่งมีความสำคัญต่อการพัฒนาขีดความสามารถของประเทศไทยในระยะยาว
- ☐ สนับสนุนให้เกิดการเชื่อมโยงและบูรณาการกับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในบริเวณใกล้เคียง อาทิ ผู้ประกอบการชิ้นส่วนรถยนต์ หรือผู้ประกอบการโรงงานประกอบรถยนต์ ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการนั้นๆ มีการยกระดับเทคโนโลยี พัฒนา นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อให้ตอบสนองความต้องการและสามารถเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมเป้าหมายได้
- ☐ สนับสนุนให้เกิดการจ้างงานของนักวิจัย วิศวกรและเจ้าหน้าที่เทคนิคในสาขาที่เกี่ยวข้องซึ่งจะสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาสถาบันการศึกษา และหลักสูตรการศึกษาที่เป็นไปตามความต้องการของตลาดแรงงาน
- ☐ สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับคัดเลือกเป็นเขตส่งเสริมจะได้รับจากภาครัฐต่างๆ จะช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศซึ่งจะช่วยให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ เช่น การจ้างงาน การบริโภคในประเทศ การส่งออก สร้างรายได้ให้กับภาครัฐ อันจะช่วยให้เกิดการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) และจะช่วยผลักดันการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้ก้าวข้ามกับดักประเทศรายได้ปานกลาง สู่ประเทศรายได้สูง โดยยังสามารถตอบโจทย์หลัก 3 ด้าน คือ การเติบโตของผลิตภาพ (Productivity Growth) การลดความเหลื่อมล้ำ (Inclusive Growth) และการเติบโตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Growth)
- ☐ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น ถนน ระบบน้ำ โรงไฟฟ้า อ่างเก็บน้ำ เป็นต้น จึงส่งผลดีต่อการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง

- ☐ ช่วยผลักดันนโยบายอุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐบาลให้ประสบความสำเร็จตามที่ได้ถูกวางไว้ให้เป็นกลไกหลักของการปรับโครงสร้างภาคการผลิตของประเทศ ทั้งเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และบริการ และเป็นรากฐานในการสร้างความสามารถในการแข่งขันของประเทศในอนาคต
- ☐ เป็นการกระจายความเจริญไปอยู่พื้นที่ที่เหมาะสมและมีศักยภาพ เนื่องจากการสร้างนิคมอุตสาหกรรมแบบคลัสเตอร์อุตสาหกรรมเป้าหมาย เป็นการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจที่มีผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นระบบและมีทิศทาง ซึ่งนอกจากจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาเมือง แล้วยังช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้าง รวมทั้งเกิดการย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาทำงานในพื้นที่มากขึ้นสังคมเมืองเกิดการเติบโต รายได้และกำลังซื้อของคนในพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้จากการประเมินสัดส่วนมูลค่าลงทุนสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 เปรียบเทียบแผนงานการลงทุนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560-2564)⁹ ระหว่างปี 2560 ถึงปี 2566 สามารถสรุปผลโดยสังเขปได้ดังตารางด้านล่างนี้

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่า ลงทุนโครงการภายใต้ แผนงาน EEC (ล้านบาท) ¹⁰	155,519	209,425	258,840	270,151	258,050	230,068	145,813	1,527,865
ประมาณการมูลค่า ลงทุนภาคอุตสาหกรรม ภายใน EEC (ล้านบาท) ¹¹	100,000	100,000	66,667	66,667	66,667	66,667	33,333	500,000

⁹ รายงานหลักแผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560 - 2564)

¹⁰ อ้างอิงตามกรอบระยะเวลากการลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC (ปี 2560 - 2575) และประมาณการแผนการลงทุนภาคอุตสาหกรรม พัฒนาด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และพัฒนาเมืองใหม่

¹¹ ประมาณการแผนการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 10 อุตสาหกรรม

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่าการลงทุนภายในนิคม HCIE2 (ล้านบาท) ¹²	-	3,757	5,154	4,419	1,826	38	-	15,195
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม HCIE2 ต่อมูลค่าลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	1.8%	2.0%	1.6%	0.7%	0.0%	-	1.0%
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม HCIE2 ต่อมูลค่าลงทุนภาคอุตสาหกรรมภายใน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	3.8%	7.7%	6.6%	2.7%	0.1%	-	3.0%

¹² มูลค่าการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมาย และรายได้จากการขายที่ดินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

5.1 รายละเอียดโครงการ

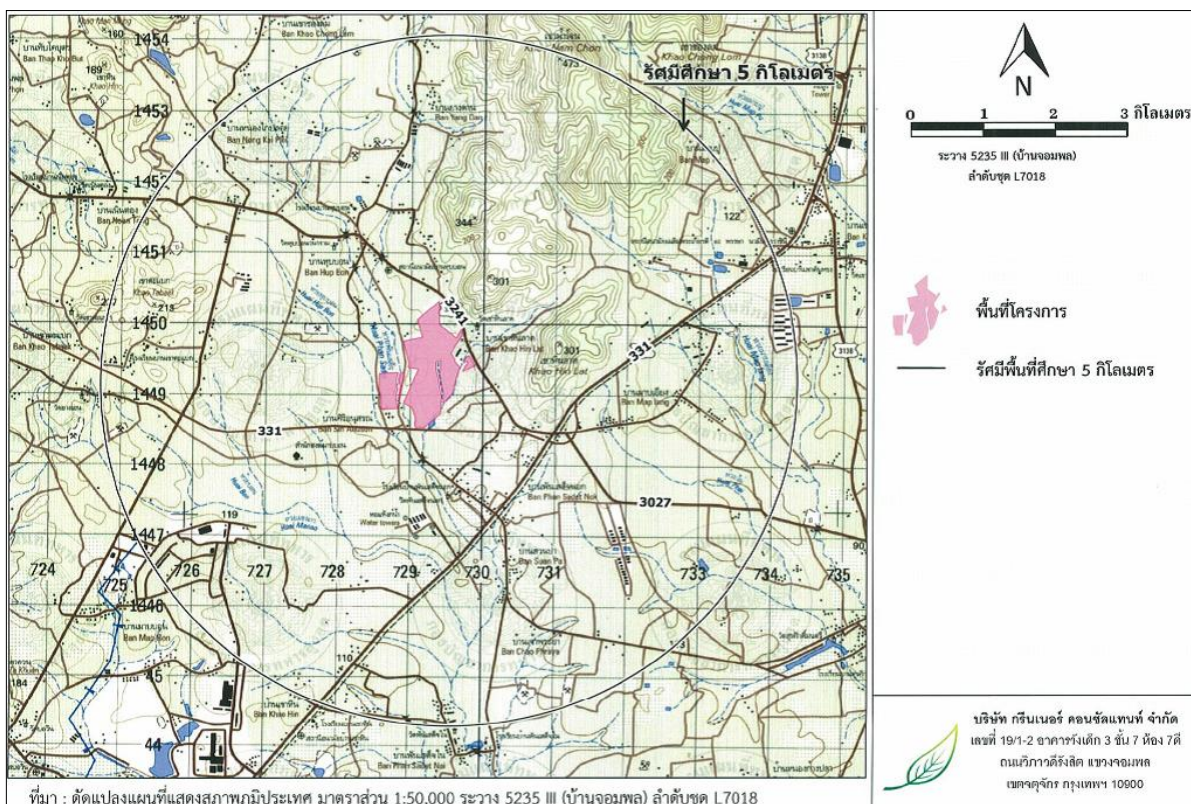
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 หลักกิโลเมตรที่ 15 (เนินผาสุก-มาบเอียง) ในท้องที่เทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 632 ไร่ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ต่าง ๆ ดังนี้

ทิศเหนือ จรดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3241 ซึ่งพื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ชุมชน

ทิศใต้ จรดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ตอนเนินผาสุก-บรรจบทางหลวงเลข 331 (มาบเอียง) ซึ่งพื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ทิศตะวันออก จรดห้วยหินลาด ซึ่งพื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ชุมชน

ทิศตะวันตก จรดพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ชุมชน



5.2 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

โครงการได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือ “อีไอเอ” จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภค โดยประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับความเห็นชอบตามอีไอเอ พิจารณากลุ่มอุตสาหกรรมตามบัญชีประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เป็นหลัก หรือเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมห้ามตั้ง ทั้งนี้ ยังได้พิจารณากลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายตามความต้องการของตลาดในขณะนั้นภายในประเทศ และประเทศข้างเคียง อย่างไรก็ตาม โครงการยังคงต้องพิจารณาถึงเงื่อนไขของผู้ประกอบการที่จะเข้ามาตั้งและข้อจำกัดด้านสิ่งแวดล้อมประกอบการพิจารณาด้วย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายของโครงการนอกจากจะพิจารณาจากลักษณะของอุตสาหกรรมการผลิตที่นักลงทุนสนใจจะเข้ามาดำเนินการแล้ว โครงการยังพิจารณาถึงความเพียงพอและศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งมลพิษหลักจากกิจกรรมของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ที่จะเข้ามาตั้งด้วย โดยเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ของโครงการมีดังนี้

(1) ต้องเป็นโรงงานที่มีปริมาณมลพิษที่ปล่อยออกมาจากโรงงานไม่เกินกว่าข้อกำหนดของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และกระทรวงอุตสาหกรรม

(2) กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายแต่ละประเภทที่โครงการกำหนดนั้น สามารถใช้ระบบสาธารณูปโภคที่โครงการจะจัดเตรียมไว้ให้ใช้ร่วมกันและอย่างเท่าเทียมกัน เพื่อไม่ให้มีข้อได้เปรียบเสียเปรียบกัน เนื่องจากโครงการได้เชื่อมโยงเครือข่ายการให้บริการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้อย่างทั่วถึงในพื้นที่โครงการ

(3) โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาดำเนินการ โครงการได้พิจารณาประเภทของโรงงานโดยมีหลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณาหลายประการ เช่น ไม่รับโรงงานประเภทที่ก่อมลพิษร้ายแรงโดยเฉพาะโรงงานที่มีปัญหามลพิษด้านอากาศและกลิ่นรบกวนสูง ไม่รับโรงงานที่ใช้ น้ำมันเตาเป็นเชื้อเพลิง ไม่รับโรงงานอุตสาหกรรมที่มีน้ำเสียทางอินทรีย์/เคมี ที่ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียภายในโรงงานเพื่อบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด เป็นต้น อีกทั้งกำหนดห้ามกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทที่ก่อให้เกิดมลพิษสูงเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ ดังนั้น โรงงานที่จะได้รับการอนุญาตให้เข้ามาตั้งได้จะเป็นอุตสาหกรรมที่พิจารณาแล้วว่าไม่ก่อให้เกิดมลพิษร้ายแรง และมีระบบการจัดการมลพิษของโรงงานอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2.1 ประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีไอเอ

(1) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะและประกอบรถยนต์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ผลิตหรือประกอบรถยนต์และผลิตอุปกรณ์หรือส่วนประกอบภายในรถยนต์ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องการประกอบยานยนต์ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถบรรทุกขนาดเล็ก การผลิตตัวถังและโครงตัวถัง ผลิตส่วนประกอบภายในและเครื่องตกแต่ง การผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง การผลิตเครื่องยนต์และระบบส่งกำลัง การผลิตอุปกรณ์และระบบของยานยนต์ เช่น ระบบขับเคลื่อนและล้อ ระบบพวงมาลัย ระบบห้ามล้อ เป็นต้น การผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์อื่นๆ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่อง

(2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ลักษณะเป็นอุตสาหกรรมที่ผลิตและประกอบอุปกรณ์และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งโครงการจะคัดเลือกอุตสาหกรรมที่มีกระบวนการในการผลิตเป็นการนำชิ้นส่วน

อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์มาประกอบภายในโรงงาน ลักษณะเป็น Assembly Line Industrial Plant เช่น การประกอบชิ้นส่วนของเครื่องคอมพิวเตอร์ เป็นต้น โดยสั่งซื้อชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์จากโรงงานอื่นหรือจากบริษัทในเครือมาประกอบกับโครงสร้าง (Housing) ที่ผลิตเอง

(3) อุตสาหกรรมเหล็กชั้นกลางและชั้นปลาย กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมเหล็กมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของภาคธุรกิจดังกล่าว โครงการจึงได้กำหนดให้กลุ่มเป้าหมายอุตสาหกรรมเหล็กชั้นกลางและชั้นปลายเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมภายในพื้นที่ด้วย ซึ่งกระบวนการผลิตโดยส่วนใหญ่จะเป็นการนำเศษเหล็กมาหลอมและปรับปรุงคุณสมบัติเพื่อผลิตเป็นเหล็กประเภทต่างๆ สำหรับอุตสาหกรรมเหล็กชั้นปลายเป็นการนำเหล็กชั้นกลางมาผ่านกระบวนการรีดร้อน รีดเย็น รีดซ้ำ หล่อ/ตีขึ้นรูป เพื่อใช้งานเฉพาะด้านตามความต้องการของตลาดให้แก่อุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ ต่อไป เช่น ก่อสร้าง ยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

(4) อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจก่อสร้างมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โครงการจึงได้กำหนดให้อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายหลักของโครงการด้วย สำหรับตัวอย่างของอุตสาหกรรมประเภทนี้ เช่น อุตสาหกรรมเครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น

(5) อุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิตที่มีระบบป้องกันมลสารและเทคโนโลยีที่เลือกใช้ต้องเหมาะสม โดยไม่มีการระบายมลสารเกินเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่มอื่นๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นและเป็นอุตสาหกรรมส่งเสริมการผลิต เช่น อุตสาหกรรมการจำหน่ายก๊าซอุตสาหกรรม กิจการน้ำเพื่ออุตสาหกรรม กิจการไฟฟ้า อุตสาหกรรมการเก็บกองวัสดุหรือพื้นที่ Stock Yard อุตสาหกรรมการขนส่งและเก็บวัสดุ (Logistics) หรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ศูนย์กระจายสินค้า เป็นต้น โดยมีมลสารหลักที่เกิดขึ้นจะเป็นน้ำเสียทั่วไป (Domestic Waste) และขยะทั่วไป รวมทั้งโรงงานอื่นๆ ที่มีระบบป้องกันมลสารและเลือกใช้เทคโนโลยีต้องเหมาะสม โดยไม่มีการระบายมลสารเกินเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่มอื่นๆ

5.2.2 ประเภทอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้งตามอีไอเอ

(1) โรงงานฟอกย้อม เป็นอุตสาหกรรมชั้นกลางในกลุ่มอุตสาหกรรมสิ่งทอ ทำหน้าที่เปลี่ยนวัตถุดิบสิ่งทอจำพวกเส้นด้ายดิบและผ้าดิบให้กลายเป็นวัสดุสำเร็จรูป เพื่อใช้เป็นวัตถุดิบของอุตสาหกรรมชั้นปลาย (ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป) หรือจำหน่ายให้กับผู้บริโภคโดยตรง กระบวนการผลิตส่วนใหญ่เป็นกระบวนการทางเคมีที่ปรับเปลี่ยนคุณสมบัติของเส้นใย โดยใช้สารเคมีและสีย้อมที่เหมาะสม และอาศัยน้ำเป็นตัวกลาง อุตสาหกรรมประเภทนี้จึงจำเป็นต้องใช้น้ำในปริมาณมาก รวมถึงพลังงานและเชื้อเพลิงสำหรับการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสูง โดยเฉพาะปัญหามลพิษทางน้ำ

(2) โรงงานฟอกหนัง เป็นอุตสาหกรรมชั้นกลางในกลุ่มอุตสาหกรรมหนังและผลิตภัณฑ์หนัง ซึ่งการฟอกหนัง เป็นการเปลี่ยนสภาพหนังดิบให้สามารถนำมาย้อมสีและตกแต่งหนัง เพื่อนำไปผลิตเป็นผลิตภัณฑ์หนังต่างๆ ในกระบวนการผลิตนั้นสามารถทำได้ทั้งการใช้สารเคมีที่สังเคราะห์ขึ้นหรือสกัดได้จากธรรมชาติ โดยมีมลสารหลัก คือ น้ำเสียจากการล้างแต่ละขั้นตอนซึ่งมีโปรตีนและไขมันที่ถูกกำจัดออกจำนวนมาก หากทิ้งไว้ไม่บำบัดโดยเร็วทำให้เกิดกระบวนการย่อยสลายโดยแบคทีเรียชนิดไม่ใช้ออกซิเจน เช่น การ

ย่อยโปรตีนทำให้ไนโตรเจนและกำมะถันในโปรตีนเปลี่ยนเป็นแอมโมเนียและก๊าซไข่เน่า (H_2S) ทำให้เกิดกลิ่นเหม็นและน้ำเสียมีสภาพเป็นกรดบางส่วนของไนโตรเจนกลายเป็นกลิ่นคาวจัด เช่น เอมีน บางส่วนของกำมะถันในน้ำเสียกลายเป็นเมอร์แคปแทน ซึ่งมีกลิ่นเหม็น

(3) โรงงานผลิตเยื่อกระดาษที่มีกระบวนการต้มและฟอก เป็นอุตสาหกรรมขั้นตอนในกลุ่มอุตสาหกรรมกระดาษและสิ่งพิมพ์ทำหน้าที่ฟอกเยื่อไม้ให้เป็นเยื่อกระดาษเพื่อแปรรูปต่อไป โดยจัดเป็นอุตสาหกรรมหนึ่งที่มีการใช้น้ำมากในกระบวนการผลิต และต้องใช้สารเคมีในการฟอกเยื่อ ผลสารหลักที่เกิดขึ้นจึงเป็นน้ำเสียที่มีสารเคมีเจือปนสูง และมีสีน้ำตาลหรือออกดำซึ่งเกิดจากลิกนินที่มีอยู่ในเนื้อไม้ การบำบัดสีในน้ำทิ้งทำได้ยาก ต้องมีระบบบำบัดสีแยกเฉพาะเพิ่มเติม

(4) โรงงานผลิตและบรรจุยาฆ่าแมลง ในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานที่ซื้อวัตถุดิบมาจากต่างประเทศและนำมาผสมตามสูตรเพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ชนิดต่างๆ มากกว่าที่จะเป็นโรงงานที่ผลิตสารเคมีขึ้นมาเอง ซึ่งในการผสมจะใช้ตัวทำละลายที่มีกลิ่น เพื่อให้ทราบว่าเป็นสารเคมีอันตราย ดังนั้น ผลสารหลักที่เกิดขึ้นจะเป็นเรื่องกลิ่นและโอโรเซเหที่ที่เกิดขึ้นจากการใช้ตัวทำละลาย นอกจากนี้ ยาฆ่าแมลงยังเป็นสาเหตุของการปนเปื้อนของโลหะหนักลงในแหล่งน้ำและดิน ซึ่งบางชนิดคงทนต่อการสลายตัวและคงอยู่ได้เป็นระยะเวลานาน

(5) โรงงานที่มีส่วนผลิตโซดาไฟ ในอุตสาหกรรมบางชนิดจะมีส่วนการผลิตโซดาไฟสำหรับใช้เองภายในโรงงาน ซึ่งจะอาศัยกระบวนการแยกสารละลายเกลือแองด้วยไฟฟ้าในเซลล์ปรอท จึงมีปัญหาเรื่องสารปรอทตกค้างอยู่ในกากตะกอน และน้ำทิ้งที่อาจรั่วไหลออกสู่สิ่งแวดล้อมได้ หากมีการบำบัดและจัดการที่ไม่ดีพอ

(6) โรงงานหลอมตะกั่วที่ใช้แล้ว ตะกั่วที่ผ่านการใช้งานแล้วจะมีสิ่งปนเปื้อนอยู่ เมื่อหลอมเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่จะก่อให้เกิดมลพิษสูง นอกจากนี้ ยังเป็นอุตสาหกรรมประเภทหนึ่งที่มีปัญหาเรื่องกลิ่น

(7) โรงงานผลิตซ่อมแซมและดัดแปลงรถจักรยานยนต์ เป็นอุตสาหกรรมประเภทหนึ่งที่ต้องมีการขออนุญาตในการประกอบกิจการ และต้องมีการจัดทำรายงานการบ่งชี้อันตรายและประเมินความเสี่ยง ทั้งนี้ ในการดำเนินการจำเป็นต้องมีการกำกับและดูแล เพื่อให้เกิดความปลอดภัยมากที่สุด

(8) โรงงานผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์ มีส่วนประกอบหลัก คือ แก้ว ส่วนที่เหลือประกอบด้วยขั้วหลอดทำจากอลูมิเนียม ผงฟอสเฟอร์สำหรับเคลือบผิวหลอด เพื่อให้เกิดการเรืองแสง นอกจากนี้ ภายในหลอดยังบรรจุด้วยสารปรอทซึ่งเป็นสารอันตราย เนื่องจากมีจุดหลอมเหลวต่ำ สามารถระเหยเป็นไอได้ง่าย อีกทั้งยังแขวนลอยอยู่ในอากาศได้นาน

(9) โรงงานผลิตถ่านไฟฉาย ผลิตแบตเตอรี่ มีมลสารที่เกิดขึ้น คือ โลหะหนัก และน้ำเสียที่ปนเปื้อนโลหะหนักต่างๆ เช่น ตะกั่ว ปรอท สารหนู เป็นต้น

(10) โรงงานที่รับซื้อหม้อแบตเตอรี่เก่านำมาแยกตะกั่วเพื่อหลอมใหม่หรือหลอมรวมกัน มีมลสารที่เกิดขึ้นคล้ายกับอุตสาหกรรมผลิตแบตเตอรี่ โดยจะเป็นฝุ่นหรือไอของโลหะหนัก และน้ำเสียที่ปนเปื้อนโลหะหนักต่างๆ เช่น ตะกั่ว ปรอท สารหนู เป็นต้น

(11) โรงงานที่มีกระบวนการชุบเป็นขั้นตอนหลักของกระบวนการผลิต

(12) โรงงานประเภทกิจการรีไซเคิลของเสียอันตราย เช่น Red dust จากเตาถลุงหรือหลอมโลหะปรอทจากของเสียในกิจกรรมขุดเจาะสำรวจปิโตรเลียม

5.2.3 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

เมื่อได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการจะส่งเสริมสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) และอุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่

- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.... จะประกาศใช้
- คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จะประกาศกำหนดในอนาคต

เป็นสำคัญลำดับแรก และประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีอีเอนี้มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เป็นลำดับรองลงมา

6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

โครงการได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการทำ อีไอเอ ซึ่งผู้เข้าร่วม ประกอบด้วย

- 1.) ผู้นำชุมชนและประชาชนบริเวณรอบพื้นที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ประธานชุมชน คณะกรรมการหมู่บ้าน/ชุมชน และประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณรอบที่ตั้งโครงการ
- 2.) หน่วยงานที่มีหน้าที่พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)
- 3.) หน่วยงานราชการในระดับต่างๆ ทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค รวมถึงหน่วยงานส่วนท้องถิ่น ซึ่งดูแลรับผิดชอบในบริเวณพื้นที่ศึกษาโครงการ
- 4.) สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน และหน่วยงานด้านสาธารณสุขในพื้นที่ศึกษา
- 5.) องค์กรเอกชน และสื่อมวลชน ประกอบด้วย สำนักงานประชาสัมพันธ์จังหวัดระยอง
- 6.) ประชาชนทั่วไปที่สนใจเข้าร่วมรับฟังความคิดเห็น

โดยในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เป็นการให้ประชาชนผู้มีส่วนได้เสียจากการดำเนินโครงการรับทราบข้อมูลโครงการอย่างถูกต้องทราบถึงผลประโยชน์และผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมทั้งในช่วงก่อสร้างและระยะดำเนินการ โดยสรุปผลการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชนจะระบุอยู่ในบทที่ 4 (การมีส่วนร่วมของประชาชน) ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ได้รับความเห็นชอบ



7.มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่

โครงการฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ด้านทรัพยากรกายภาพ ด้านทรัพยากรชีวภาพและนิเวศวิทยา ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าคุณภาพชีวิตและด้านสุขภาพ ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบรัศมี 5 กิโลเมตร โดยข้อเสนอแนะและความคิดเห็นจากการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน จะนำไปกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะระบุอยู่ใน บทที่ 6 ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยหนึ่งในมาตรการที่สำคัญคือ จัดตั้งคณะกรรมการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและประชาสัมพันธ์โครงการ จำนวน 18 ท่าน ผู้แทนภาคประชาชน ซึ่งต้องเป็นประชาชนทั่วไป จำนวน 12 ท่าน, ผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น จากสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล จำนวน 4 ท่าน และผู้แทนจากโครงการ จำนวน 2 ท่าน โดยบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการฯ โดยสรุปดังนี้

- ให้ความรู้และจัดฝึกอบรมให้กับชุมชนรับรู้และเข้าใจเกี่ยวกับมลพิษสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมของโครงการและทำการสื่อสารให้กับชุมชนรับทราบและเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการสังเกตความผิดปกติของคุณภาพสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมของโครงการ และขั้นตอนการแจ้งกลับ เพื่อปรับปรุงแก้ไขความผิดปกติที่เกิดขึ้นได้อย่างทัน่วงที

- ตรวจเยี่ยมโครงการ รับรู้กระบวนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพื่อแสดงความโปร่งใสในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

- วิเคราะห์แนวโน้มของสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของประชาชนที่อาศัยอยู่โดยรอบโครงการ
- ร่วมปรึกษาหารือและกำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพร่วมกัน

- ทำการประเมินผลความสำเร็จของการติดตามตรวจสอบเฝ้าระวังผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ เพื่อใช้ในการทบทวนรูปแบบและวิธีการในการทำงานให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละปีที่แตกต่างกัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- ร่วมพัฒนาโครงการพัฒนาชุมชนและสังคมรอบที่ตั้งโครงการ รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงโครงการให้มีความเหมาะสมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและสุขภาพชุมชน

- ตรวจสอบ ให้ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะต่อการจัดการข้อร้องเรียนของโครงการที่ผ่านมา เพื่อเป็นการปรับปรุงการจัดการข้อร้องเรียนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

- ร่วมตรวจสอบ ให้ข้อมูลความคิดเห็น ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงโครงการที่ดำเนินการผลิตภายในนิคมอุตสาหกรรม ฯ ให้มีความเหมาะสม ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคมสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ไปสู่อุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 ได้รับการตรวจสอบ และประกาศเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 130 ตอนพิเศษ 53 ง ลงวันที่ 29 เมษายน 2556 เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2

เล่ม ๑๓๐ ตอนพิเศษ ๕๓ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๒๙ เมษายน ๒๕๕๖

ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ ๒

โดยที่เป็นการสมควรให้จัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ ๒ ในท้องที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๐ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และข้อ ๔ วรรคสอง ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๘ ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จึงประกาศจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ ๒ ในท้องที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๖

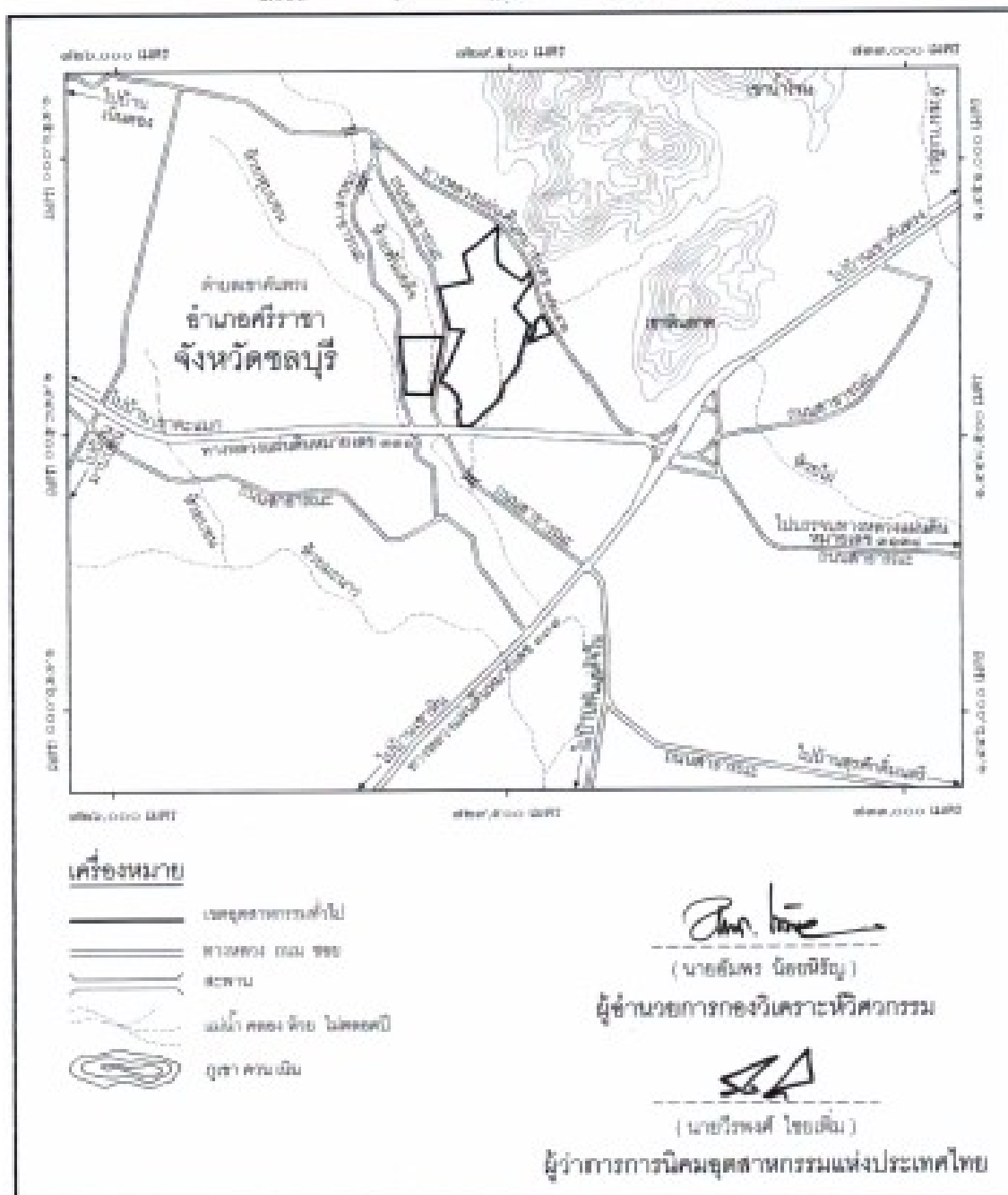
วิฑูรย์ สิมะโชคดี

ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

แผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชธนบุรี แห่งที่ ๒

เนื้อที่ประมาณ ๖๓๗ ไร่ ๒ งาน ๘๔ ตารางวา

2007年 6 : 100,000



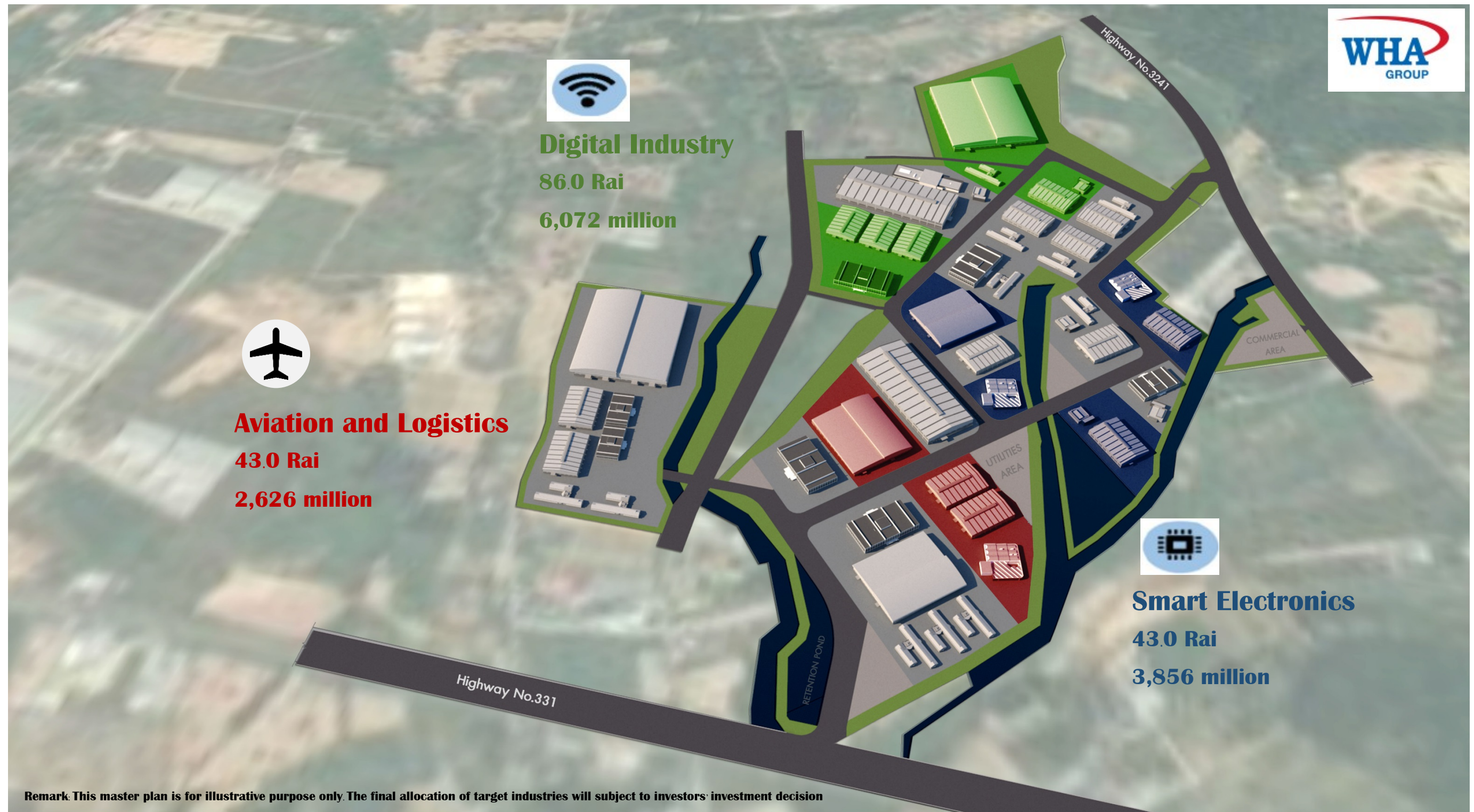
ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)

แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการออกแบบผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 จังหวัดชลบุรี ได้ออกแบบตามหลักเกณฑ์ ขอบบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555



ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)

โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 จังหวัดชลบุรี



ภาคผนวก ง แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 จังหวัด ชลบุรี ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่ลูกค้า เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	632 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย (Industrial Sellable Area)	435 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมพร้อมขาย (Remaining Sellable Area)	172 ไร่
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายที่ดิน	4 ปี (ระหว่างปี 2561 – 2564)
ยอดขายที่ดินต่อปีตลอดระยะเวลาการขาย	ปี 2561 : ประมาณ 50 ไร่ ปี 2562 : ประมาณ 50 ไร่ ปี 2563 : ประมาณ 50 ไร่ ปี 2564 : ประมาณ 22 ไร่
ราคาขายที่ดิน	ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อไร่ โดยมีการปรับราคาทุกปี
ประมาณการสัดส่วนการโอนที่ดิน	ปีที่ 1 (ปีที่ขายที่ดิน) : 60% ของที่ดินขาย ปีที่ 2 (ปีถัดจากปีที่ขายที่ดิน) : 40% ของที่ดินขาย

2. สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวม (Capital Expenditure) ได้แก่ ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน เป็นต้น)	ประมาณ 485 ล้านบาท
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจัดการ สำรอง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น)	ประมาณ 13.5% ของยอดขายต่อปี

3. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0:100
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-
ระยะเวลาเงินกู้ (Loan Term)	-
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI	ได้รับยกเว้น จนถึงปี 2563

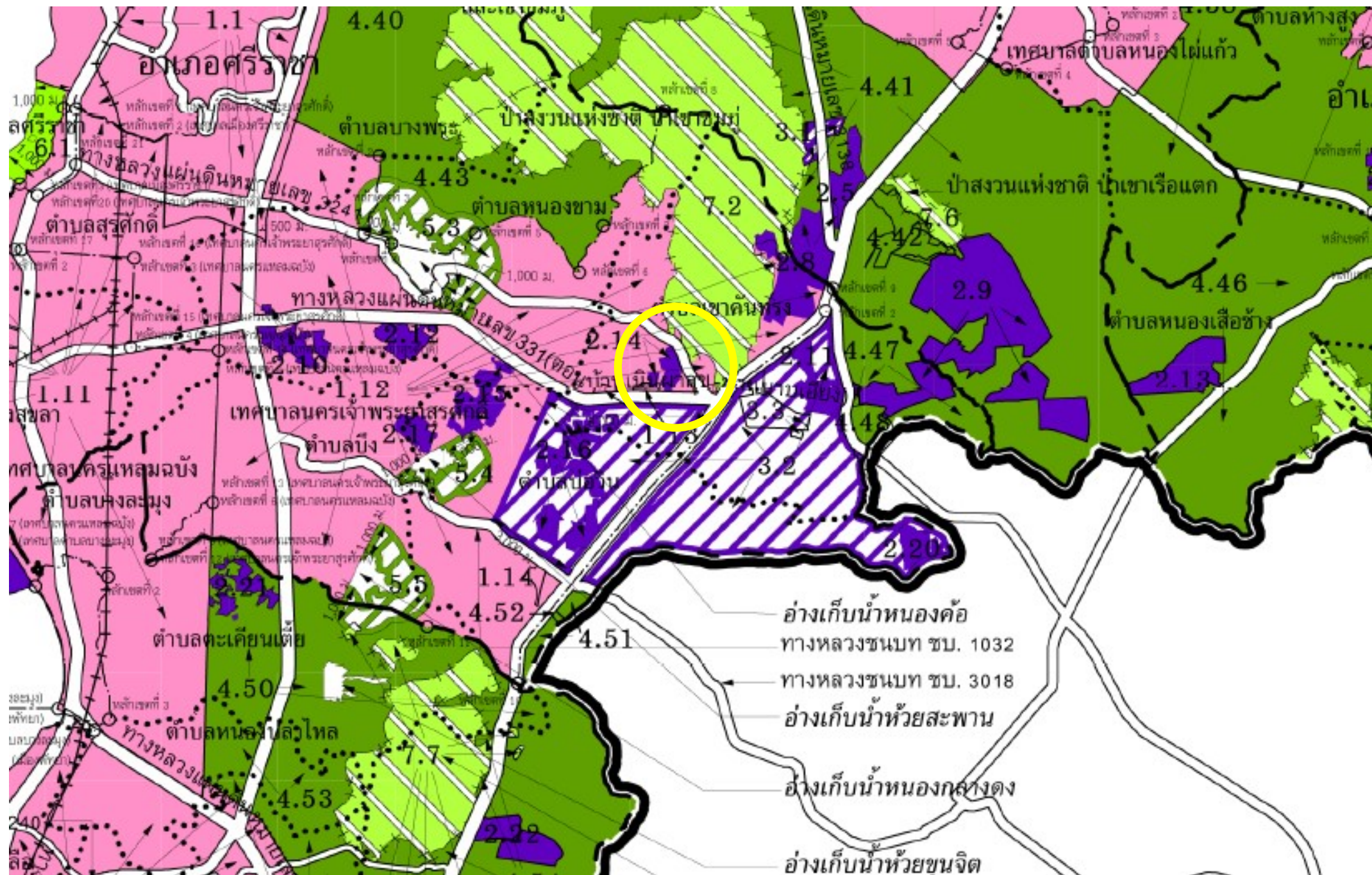
เมื่อนำสมมติฐานไปทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต (Financial Projection) ระหว่างปี 2557 - 2566 พบว่า ในช่วงปี 2561 - 2565 ผู้พัฒนานิคมมีรายได้เฉลี่ยปีละประมาณ 143 ล้านบาท มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นประมาณ 53% โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นดังนี้

อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	15.4%
อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR)	15.4%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ประมาณ 4 ปี

โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และอัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) จากการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 เท่ากับประมาณ 15.4% และมีระยะเวลาคืนทุนนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้างประมาณ 4 ปี

ภาคผนวก จ ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบังคับใช้ โดยกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 49 ก ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 โดยพื้นที่ดินของโครงการฯ ทั้งหมดอยู่ในบริเวณหมายเลข 2.14 ซึ่งกำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560

ที่มา: กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 49 ก ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2560

ภาคผนวก ฉ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุนได้พิจารณารายงานในการประชุมครั้งที่ 45/2556 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2556 และมีมติให้ความเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.3/1263 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายโดยสรุป ดังนี้

- (1) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และประกอบรถยนต์ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากการประกอบยานยนต์ การผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์อื่นๆ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่อง
- (2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์
- (3) อุตสาหกรรมเหล็กขั้นกลางและขั้นปลาย
- (4) อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง
- (5) อุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิต เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่มอื่นๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นและเป็นอุตสาหกรรมส่งเสริมการผลิตซึ่งไม่อยู่ในข่ายประเภทอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้ง

[รายงานหลักฉบับสมบูรณ์]

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ชื่อโครงการ : นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2
ที่ตั้งโครงการ : เทศบาลนครเจ้าพระอาสุรศักดิ์
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี


ชื่อเจ้าของโครงการ : บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
9 ชั้น 18 อาคารยูนิคทาวเวอร์ ถนนรามคำแหง แขวง/เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

การมอบอำนาจ

[] เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้บริษัท กรีนเนอร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดังหนังสือมอบอำนาจที่แนบ

[✓] เจ้าของโครงการมิได้มีการมอบอำนาจแต่อย่างใด




 บริษัท กรีนเนอร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
เลขที่ 4 อาคารเอ็มไอ วังสี 7 ชั้น 7 ถนนสีลม แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
Tel: 02-272-2727 Fax: 02-272-2736 E-mail: admin@greener.co.th
www.greener.co.th

มีนาคม 2557