

รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

(Eastern Economic Corridor of Innovation,EECi)

โดย บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

พฤศจิกายน 2562

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

สารบัญ

1. ความเป็นมา	3
2. สถานการณ์การพัฒนาพื้นที่ และสถานะผังเมืองปัจจุบัน	5
3. วัตถุประสงค์และเป้าหมายการขยายพื้นที่ EECi	11
4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินงาน	12
4.1) ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค	12
4.2) ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด	13
4.3) ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	15
4.4) ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางสิ่งแวดล้อม	16
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	17
6. รายละเอียดโครงการและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	18
7. แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกเบื้องต้น	20
8. การดูแลผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนรอบโครงการ และมาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ ประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่	26
ภาคผนวก (Appendix)	31
ภาคผนวก 1: ประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก	
ภาคผนวก 2: ประกาศกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561	
ภาคผนวก 3 : แผนแม่บทการพัฒนาเขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ฉบับปรับปรุง พฤษภาคม 2561	
ภาคผนวก 4: ผลการพิจารณารายงานการประเมินสิ่งแวดล้อมของโครงการ (EIA Report) จาก สำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) หนังสือเลขที่ ทส.1008.2/4790 ลงวันที่ 4 เมษายน 2562	

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

1. ความป็นมา

ตามที่รัฐบาลได้มีนโยบายที่จะผลักดันพื้นที่ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกให้กลายเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในภูมิภาคเอเชีย โดยยกระดับพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา, ชลบุรี และระยอง ให้เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตามยุทธศาสตร์ขับเคลื่อนเศรษฐกิจ “ไทยแลนด์ 4.0” หนึ่งในโครงการหลักที่ต้องการขับเคลื่อนคือ โครงการเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EECi ภายใต้ กระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม โดยมอบหมายให้ สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.) เป็นผู้รับผิดชอบหลักดำเนินการตามแผนแม่บท EECi (ฉบับปรับปรุงเดือนพฤศจิกายน 2561) และกำหนดให้พื้นที่ “วังจันทร์วัลเลย์” จังหวัดระยอง ของ บริษัท ปตท.จำกัด (มหาชน) ประมาณ 3,455 ไร่ เป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาโครงการ EECi เนื่องจากมีความเหมาะสมทั้งทางด้านกายภาพและขนาดของพื้นที่ การเข้าถึงทางด้านคมนาคม ศักยภาพในการพัฒนา การเชื่อมโยงกับภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ โครงสร้างพื้นฐานเดิมทางนวัตกรรมที่มีอยู่แล้วทั้งนี้ ปตท. มีบทบาทในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงที่พักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน เพื่อรองรับความเป็นอยู่ของพลเมืองในพื้นที่ ซึ่งได้มีการออกแบบไว้ในรูปแบบเมืองอัจฉริยะ “Smart City” หรือ Smart Natural Innovation Platform และต้องการที่จะเป็นเมืองอัจฉริยะนำร่องของประเทศไทย

โครงการ EECi มีเป้าหมายที่จะพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ หรือ Innovation Platform รองรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย (New S-curve) โดยนำผลงานวิจัยทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีขั้นสูง นำมาพัฒนาต่อยอดในเชิงพาณิชย์ เพื่อสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมที่อยู่ในโครงการ EEC ของรัฐบาล โดยในเบื้องต้น กำหนดให้วังจันทร์วัลเลย์ เป็นพื้นที่สำหรับการพัฒนา “BIOPOLIS” เป็นพื้นที่เพื่อเป็นแหล่งสร้างองค์ความรู้ เทคโนโลยี และนวัตกรรม สำหรับผลิตภัณฑ์ฐานชีวภาพที่มีมูลค่าสูง ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพของประเทศไทยที่มีความหลากหลายทางชีวภาพสูงเป็นลำดับต้น ๆ ของโลก “ARIPOLIS” เพื่อพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม ระบบอัตโนมัติ หุ่นยนต์ และ ระบบอัจฉริยะ เพื่อการยกระดับความสามารถของอุตสาหกรรมในพื้นที่ใกล้เคียง ให้พร้อมสู่การพัฒนาไปสู่อุตสาหกรรมที่มีเทคโนโลยีขั้นสูงในอนาคต และ “SPACE INNOPOLIS” เพื่อรองรับการพัฒนาเทคโนโลยีดาวเทียม ภูมิสารสนเทศ และอากาศยาน รวมถึง “FOOD INNOPOLIS” ที่จะพัฒนาระบบอัตโนมัติและ IoT ในการผลิตและการเกษตร (Automation & Internet of Food) “ศูนย์ซินโครตรอน” ที่มีเครื่องกำเนิดแสงซินโครตรอนระดับพลังงาน 3 GeV โดยในระยะแรก EECi มุ่งเน้นพัฒนา 6 อุตสาหกรรมนำร่อง ได้แก่ (1) อุตสาหกรรมแบตเตอรี่ประสิทธิภาพสูงและยานยนต์สมัยใหม่ (2) อุตสาหกรรมระบบอัตโนมัติ หุ่นยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ (3) อุตสาหกรรมการบินและอวกาศ (4) อุตสาหกรรมเครื่องมือแพทย์ (5) อุตสาหกรรมเกษตรสมัยใหม่และนวัตกรรมอาหาร และ (6) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงและเคมีชีวภาพ

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EECi) มีเป้าหมายหลักในการพัฒนาไปสู่การเป็นพื้นที่ที่มีระบบนิเวศนวัตกรรมชั้นนำของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ซึ่งผลงานวิจัยและนวัตกรรมนำไปสู่การพัฒนาเศรษฐกิจและความอยู่ดีกินดีของประชาคมอย่างยั่งยืน มีหลักการเบื้องต้น คือ การพัฒนาพื้นที่เขตนวัตกรรมที่มีลักษณะผสมผสานเทคโนโลยีหลายสาขาเพื่อหลอมรวมให้เกิดนวัตกรรมพลิกโฉมฉับพลันเพื่อให้พื้นที่เขตนวัตกรรมเป็นแหล่งรวมนวัตกรรม ผู้เชี่ยวชาญ รวมทั้งมีระบบนิเวศนวัตกรรมที่สมบูรณ์เอื้อสำหรับการสร้างสรรค์นวัตกรรม รับและนำผลงานนวัตกรรมออกไปสู่เชิงพาณิชย์ เพื่อนำประเทศไปสู่ความมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน EECi มีวิสัยทัศน์ไปสู่การเป็น “ระบบนิเวศนวัตกรรมชั้นนำของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ซึ่งผลงานวิจัยและนวัตกรรมนำไปสู่การพัฒนาเศรษฐกิจและความอยู่ดีกินดีของประชาคมอย่างยั่งยืน” โดยมีพันธกิจหลัก 6 ประการ ได้แก่ (1) ศูนย์กลางการวิจัยและพัฒนาเพื่อภาคอุตสาหกรรม (2) ศูนย์กลางการวิเคราะห์ทดสอบและการมาตรฐาน (3) การสนับสนุนการพัฒนากำลังคนด้าน วทน. ของประเทศ (4) การดูดซับและถ่ายทอดเทคโนโลยีสู่อุตสาหกรรมและชุมชน (5) การพัฒนาคลัสเตอร์นวัตกรรมของประเทศ และ (6) การเป็นแหล่งรวมเครื่องมือสำคัญของการพัฒนาผู้ให้บริการฐานนวัตกรรม โดยที่ผ่านมา สวทช. พบว่า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งภาครัฐ เอกชน และชุมชน ต่างก็เห็นพ้องกับการวางแผนในการพัฒนาที่สำคัญยิ่งนี้ และต่างก็คาดหวังให้มีการเริ่มดำเนินการในอนาคตอันใกล้ พร้อมกับการสนับสนุนอย่างเข้มข้นและต่อเนื่อง ดังนั้น การพัฒนาให้เกิดเขตนวัตกรรมดังกล่าวจะส่งผลให้การพัฒนาทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีมีความเข้มข้นสูงและเต็มไปด้วยประสิทธิภาพ เนื่องจาก มีความพร้อมในทุกด้าน เช่น กำลังคน โครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ อุตสาหกรรมที่จะรองรับผลงานวิจัย ไปจนถึงการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมเพื่อการพักอาศัยของนักวิจัย เพื่อทำให้เกิดเป็นชุมชนวิจัยที่สามารถจะแลกเปลี่ยนองค์ความรู้กันได้ตลอดเวลาทั้งในเวลาปฏิบัติงานและผ่านการปฏิสัมพันธ์กันในหลายมิติ

นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติให้ประกาศ “เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ Eastern Economic Corridor of Innovation (EECi)” เป็น “เขตส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก” โดยมีพื้นที่ประมาณ 3,000 ไร่ บริเวณวังจันทร์วัลเลย์ จังหวัดระยอง และได้รับการประกาศในราชกิจจานุเบกษาวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 เห็นชอบในการกำหนดให้พื้นที่ประมาณ 3,302 ไร่ เป็น “เขตส่งเสริม: เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก” ซึ่งยังมีพื้นที่ที่รอการขยายอีก 152 ไร่ ซึ่ง ปตท. จะเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาพื้นที่นี้ให้เป็นไปตามแผนแม่บท EECi ต่อไป

2. สถานการณ์การพัฒนาพื้นที่ และสถานะผังเมืองปัจจุบัน

2.1 การพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บท EECi และผังแม่บทของที่ดินวังจันทร์

วัลเลย์ จ.ระยอง

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2560 ปตท. และ สวทช. ได้มีการลงนามความร่วมมือการพัฒนาเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor of Innovation, EECi) เพื่อกำหนดขอบเขตความร่วมมือในการร่วมกันวางแผน พัฒนา และบริหารพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ อำเภอวังจันทร์ จังหวัดระยอง ของ ปตท. ให้เป็นศูนย์กลางของการพัฒนานวัตกรรมของอาเซียน (Asean Innovation Hub) ในอนาคต รวมถึงตอบโจทย์นโยบาย Thailand 4.0 ของรัฐบาล โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อร่วมกันวางแผนผังแม่บท EECi วังจันทร์วัลเลย์ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบันทึกข้อตกลงความร่วมมือหลัก และสอดคล้องกับนิยามของเขตนวัตกรรมและคุณลักษณะของเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกตามประกาศของกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และเร่งพัฒนา EECi วังจันทร์วัลเลย์ให้เป็นพื้นที่เขตนวัตกรรม เพื่อดำเนินการกิจกรรมวิจัย พัฒนา และนวัตกรรม หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยมีขอบเขตความร่วมมือดังนี้

- วางแผน พัฒนา และบริหาร EECi วังจันทร์วัลเลย์ ขึ้นเป็นฐานที่ตั้งสำคัญของ EECi ในรูปแบบต่าง ๆ ร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของประเทศด้วย วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรม เพื่อประโยชน์แก่ประเทศเป็นสำคัญ
- ร่วมกันจัดหาและสนับสนุนทรัพยากร เช่น บุคลากร งบประมาณ วัสดุอุปกรณ์ สำหรับใช้ในการดำเนินงาน

การพัฒนาพื้นที่ตามบทบาทของ ปตท.

- ปตท. ให้ สวทช. เข้าที่ดินใน EECi วังจันทร์วัลเลย์ตามผังแม่บทที่ดินและสถาปัตยกรรมพื้นที่ฯ เพื่อให้ สวทช. ดำเนินการกิจกรรมวิจัย พัฒนา และนวัตกรรม หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องโดยสัญญา มีระยะเวลา การเช่าสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด
- ปตท. จะจัดให้มีสาธารณูปโภคที่เหมาะสมเพียงพอต่อความต้องการใช้งานในที่ดินตลอดระยะเวลา การเช่าของ สวทช. ซึ่ง ปตท. จะก่อสร้างแนວถนนหลัก รวมถึงจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ที่สำคัญ เพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวในเบื้องต้นแล้ว
- ปตท. เป็นผู้พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการบนพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ ตามแผนแม่บท และจัดสรรที่ดินให้ สวทช. เข้าใช้ประโยชน์ตลอดการดำเนินการ EECi ตลอดจนเป็นผู้ ลงทุนวิจัย พัฒนาและนวัตกรรมภายใน EECi

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

จากขอบเขตความร่วมมือดังกล่าว ปตท.และ สวทช. ได้เริ่มวางแผนการพัฒนาที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินของวังจันทร์วัลเลย์โดยแบ่งการพัฒนาพื้นที่ออกเป็น 3 โซนได้แก่

- **Education zone** จำนวน 1,340 ไร่ เป็นพื้นที่ปัจจุบันที่ได้มีการพัฒนาแล้วโดยกลุ่ม ปตท. โดยเป็นที่ตั้งสถาบันการศึกษาด้านวิจัยและวิทยาศาสตร์ ได้แก่ โรงเรียนกำเนิดวิทย์ และสถาบันวิทยสิริเมธี ซึ่งเป็นแหล่งกำเนิดบุคลากรด้านวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรม ซึ่งเอื้อต่อการสร้างระบบนิเวศนวัตกรรม (Innovation Ecosystem) ที่สำคัญ และยังมีศูนย์เรียนรู้ป่าวังจันทร์ และพื้นที่ปลูกป่า โดยโครงการ EECi มีความคาดหวังว่าพื้นที่แห่งนี้จะเป็นพื้นที่ที่เป็นศูนย์พัฒนากำลังคน ด้านคณิตศาสตร์ วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีของประเทศ และเป็นพื้นที่ที่ดูแลพัฒนางานวิจัยด้านการปลูกและจัดการป่าไม้ที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทยอีกด้วย

- **Innovation Zone** จำนวน 1,945 ไร่ มีแผนการพัฒนาเป็น 2 ระยะในช่วงปี 2559-2565 และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาพื้นที่เพื่อดำเนินกิจกรรมวิจัย พัฒนา และนวัตกรรมหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคาร EECi ของสำนักงานวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี (สวทช.) ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา 4 เมืองนวัตกรรม ได้แก่ BIOPOLIS FOOD INNOPOLIS ARIPOLIS และ SPACE INNOPOLIS รวมถึงหน่วยงานจากภาครัฐ สถาบันวิจัยแสงซินโครตรอน (องค์การมหาชน) สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน) GISTDA และเอกชนอื่น ๆ เข้าร่วมพัฒนาพื้นที่ ซึ่งได้แก่ บริษัทสำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) บริษัท พีทีทีโกลบอลเคมีคอล จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น โดยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 50% นอกจากนี้พื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการศึกษาเบื้องต้นที่จะให้มีการสถานบันการศึกษา มหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียงชั้นนำทั้งในและต่างประเทศเข้ามาเติมเต็มพื้นที่โซนนี้ จากการสนับสนุนของภาครัฐที่มีแผนจะชักชวนเข้ามารวมอยู่ด้วยกันเพื่อสร้างให้เป็นศูนย์รวมการศึกษา วิจัยและนวัตกรรมอย่างครบวงจร รวมถึงการพัฒนากับพันธมิตรอื่น ๆ ที่สนใจและดำเนินกิจกรรมในส่วนเกี่ยวข้องในด้านวิจัยนวัตกรรมไปพร้อมๆกัน พร้อมกันนี้ ปตท. ได้ก่อสร้างศูนย์ Intelligent Operation Center (IOC) เพื่อเป็นศูนย์บริหารจัดการพื้นที่ในรูปแบบ Smart City

- **Community Zone** จำนวน 169 ไร่ มีแผนการพัฒนาในช่วงปี 2561-2565 อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบรายละเอียดตามผังแม่บท และผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เป็นที่พักอาศัย สถานศึกษา/โรงเรียนนานาชาติ/โรงเรียนสองภาษา โรงแรม และจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รองรับการเดินทางชีวิตและเพิ่มพูนผลิตภาพของนวัตกรรม บุคลากร และครอบครัว รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องในการมาเยี่ยมเยือนโครงการซึ่งเป็นส่วนที่สำคัญของระบบนิเวศนวัตกรรม (Innovation Ecosystem) ให้สามารถดำเนินการวิจัย พัฒนานวัตกรรมได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ซึ่งมีแผนการพัฒนามาบนที่ดินประมาณ 152 ไร่ ที่ต้องการขอขยายเป็นเขตส่งเสริม EECi เพื่อการพัฒนาดังที่กล่าวมาและให้ทันกับการเข้าใช้พื้นที่ของนวัตกรรมในปี 2564

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

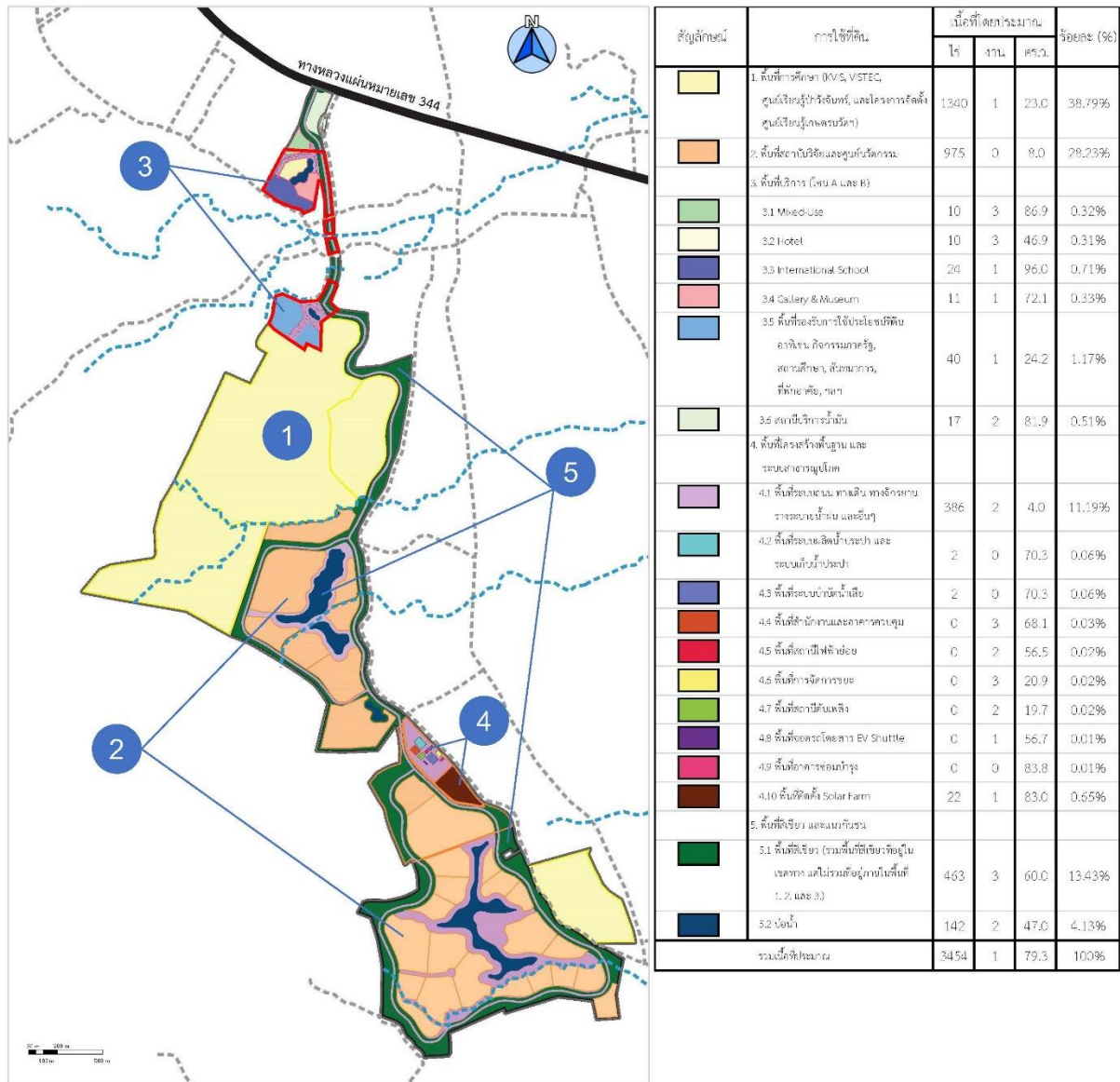
ทั้งนี้ จากแผนการพัฒนาตามระยะต่าง ๆ สามารถสรุปได้ดังรูปที่ 1 ตารางสรุปแผนการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรูปที่ 2 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EECi) โดยมีพื้นที่ประมาณ 3,454 ไร่ (ซึ่งได้รับการประกาศเป็นเขตส่งเสริมแล้วประมาณ 3,302 ไร่) โดย ปตท.ได้วางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม สถานะผังเมืองตามกฎหมายกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยองและข้อกำหนดกฎหมายต่างๆ ในเชิงพื้นที่ที่เกี่ยวข้องต่อไป

พื้นที่ปัจจุบัน (Existing area)	ระยะที่ 1 (Phase 1) ปี 2559-2565	ระยะที่ 2 (Phase 2) ปี 2561-2565	ระยะที่ 3 (Phase 3) ปี 2565 เป็นต้นไป
Education Zone • VISTEC • KVIS • ศูนย์เรียนรู้ป่าวังจันทร์	Innovation Zone (1) ศูนย์พัฒนาด้านวิจัยและนวัตกรรม • BIOPOLIS • ARIPOLIS • SPACEINNOPOLIS • FOODINNOPOLIS • Synchrotron ศูนย์การพัฒนาด้าน Smart City • Intelligent Operation Center (IOC)	Community Zone • International School • Hotel & Service Apartment • Mixed use • Medical Clinic • Open Market • Landmark • Multipurpose Building	Innovation Zone (2) • Academy • Government Project • Innovation Center ส่วนขยาย

รูปที่ 1 ตารางสรุปแผนการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดิน

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตวันออก ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
เขตวันออกระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EECi)
พื้นที่ประมาณ 3,454 ไร่



- พื้นที่ขยายเขตส่งเสริมเขตวันออกระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก
- ทางสาธารณประโยชน์
- ห้วย/ลำธารสาธารณประโยชน์

รูปที่ 2 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการเขตวันออกระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ที่วังจันทร์วัลเลย์ อ.วังจันทร์ จ.ระยอง (EECi)

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

2.2 ความก้าวหน้าการพัฒนาโครงการตามแผนแม่บท

ปัจจุบันภาพรวมในปี 2562 สวทช. อยู่ในช่วงการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นสถานที่ทำวิจัยและนวัตกรรม ซึ่งมีแผนเปิดดำเนินการในปี 2564 และ ปตท. อยู่ระหว่างก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคด้วยหลักการของ Smart City บนเนื้อที่ 3,454 ไร่ เพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลางโดยมีความก้าวหน้าการก่อสร้างอยู่ประมาณ 40% มีแผนจะเปิดดำเนินการในปี 2564 ให้ทันก่อนการเข้าใช้อาคารของ สวทช. และผู้เช่าที่ดินรายอื่นๆ ทั้งจากภาครัฐและเอกชน โดยมีความก้าวหน้าด้านการหาผู้เช่าที่ดินและผู้สนใจลงทุนในพื้นที่ Innovation Zone เพื่อทำวิจัยนวัตกรรมร่วมกับโครงการ EECi @ Wangchan Valley ดังนี้

- โครงการได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ สวทช. เมื่อวันที่ 16 ส.ค. 61 จำนวน 96 ไร่ เพื่อสร้างอาคารและโครงสร้างพื้นฐานสำหรับงานวิจัยนวัตกรรมรองรับนโยบาย Thailand 4.0 และ สัญญาเช่าที่ดินกับ ปตท. สผ. เมื่อวันที่ 25 เม.ย. 62 จำนวน 44 ไร่ เพื่อดำเนินงานวิจัยด้าน AI และหุ่นยนต์ได้น้ำ

- ลงนาม MOU / สัญญา กับคู่ค้าต่าง ๆ เพื่อเข้ามาลงทุนเทคโนโลยีด้านนวัตกรรม และระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ ได้แก่

- GE ทำ R&D และการจัดอบรม
- Huawei ลงทุนด้าน Digital Infra. ระบบ 5G และ Innovation Campus
- Schneider Electric ศูนย์นวัตกรรม PTT – Schneider Electric Innovation Center
- GPSC ผลิตไฟฟ้าจาก Solar Farm /Solar Roof
- WHA สร้างโรงบำบัดน้ำเสีย

- อยู่ระหว่างการศึกษาความเหมาะสมของพื้นที่ในการจัดตั้งเครื่องกำเนิดแสงซินโครตรอน และ GISTDA ที่เป็นองค์กรของรัฐซึ่งได้รับนโยบายให้ดำเนินงานวิจัยที่วังจันทร์วัลเลย์

- อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินงานด้านวิจัยและการลงทุนในพื้นที่กับบริษัทในกลุ่ม ปตท. และบริษัทเอกชนที่สนใจ เช่น TOT, Thaicom, GC, Thai Oil, LG เป็นต้น

สำหรับพื้นที่ Community Zone ได้รับความสนใจจากบริษัทเอกชนที่เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาพื้นที่ Community Zone ชื่นนำ นอกจากนี้ยังอยู่ระหว่างการดำเนินงานปิดประกาศเพื่อคัดเลือกหาผู้เช่าพื้นที่สำหรับดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ โดยคาดว่าจะได้ผู้เช่าภายในปี 2563

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก



รูปที่ 3 ความก้าวหน้าด้านการหาผู้เช่าที่ดินและผู้สนใจลงทุนในพื้นที่ Innovation Zone



รูปที่ 4 ความก้าวหน้าการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค EECi

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตวันออก ระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

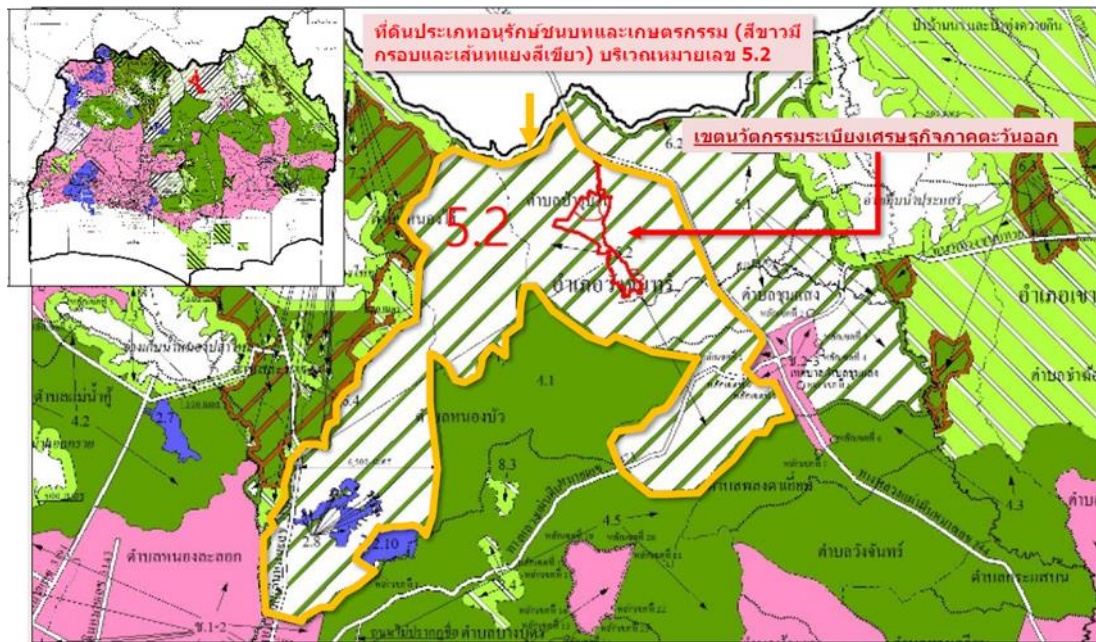
2.3 สถานะผังเมืองในปัจจุบัน

ที่ผ่านมาโครงการได้ออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตวันออกระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EECi) พื้นที่ประมาณ 3,302 ไร่ ภายใต้การบังคับใช้ตาม กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 135 ตอนที่ 60 ก ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ให้สามารถให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ กิจกรรมวิจัยและพัฒนา และกิจการอื่น ซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวเท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) การประกอบกิจการที่ใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงในการเผาไหม้ไม่ว่าจะเป็นเชื้อเพลิงหลักหรือเชื้อเพลิงรอง เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อการวิจัยและพัฒนา
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ และสถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (5) สถานที่เก็บวัตถุไวไฟ วัตถุระเบิดได้ วัตถุมีพิษ หรือวัตถุกำมันตรังสี เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อการวิจัยและพัฒนา
- (6) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อการวิจัยและพัฒนา

โดยในส่วนของพื้นที่ขยายเขตส่งเสริม 152 ไร่ ได้ถูกวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม สถานะผังเมืองตามกฎหมายกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก ลงวันที่ 19 มกราคม 2560 โดยที่ดินของโครงการฯ ทั้งหมดตั้งอยู่บนที่ดินอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) ซึ่งตามผังเมืองรวมจังหวัดระยองให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถานที่สำคัญทางศาสนา การสาธารณสุข โภค รวมถึงการอนุรักษ์และรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบโครงการ เป็นการให้เพื่อการเกษตร และสภาพของพื้นที่โครงการมีระดับความชันของพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ที่ร้อยละ 0 – 5 ซึ่งเป็นระดับที่สามารถวางอาคารหรือสิ่งก่อสร้างได้ และมีระดับความชันของพื้นที่มากกว่าร้อยละ 10 เป็นบางส่วนของพื้นที่ สภาพของพื้นที่โครงการ (พื้นที่รอการพัฒนา) เป็นพื้นที่เกษตรประเภทพืชไร่และพื้นที่รกร้าง สภาพพื้นที่เปิดโล่งโดยมีป่ายางพาราขนานข้าง ตามรูปที่ 5

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตวันออก ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก



รูปที่ 5: แผนผังการใช้ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่ขยายเขตส่งเสริม 152 ไร่

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 6 พ.ย. 62 คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตะวันออก เรื่อง แผนผังใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ..... และยังอยู่ระหว่างรอการประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยที่ดินขยายเขตส่งเสริม 152 ไร่ นี้ จะมีสถานะเป็นที่ดินประเภท ชบ. ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้ามดังต่อไปนี้ (ตามรูปที่ 4)

(1) การประกอบอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง โครงการหรือกิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งด้านคุณภาพ สิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

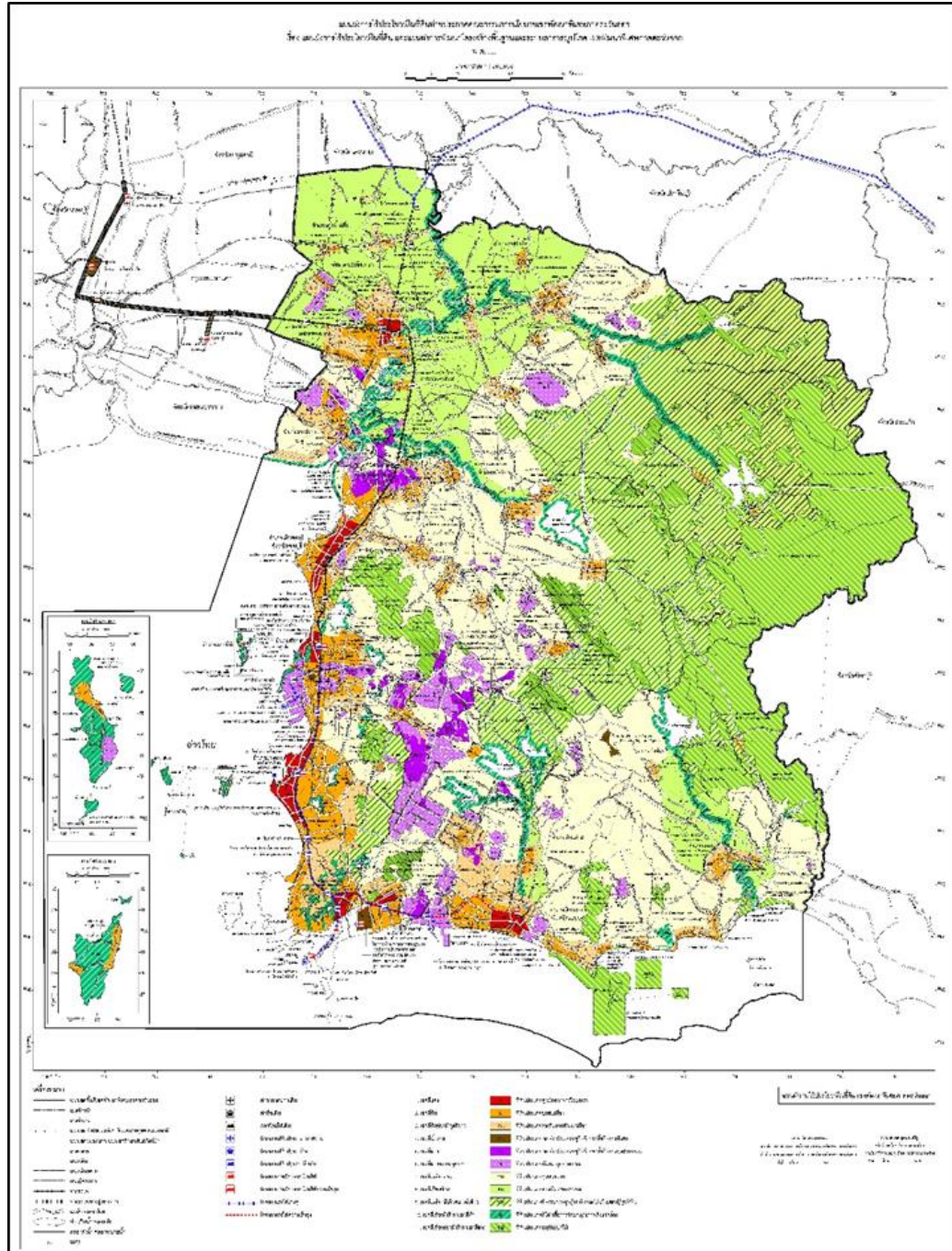
(3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจาก ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองใหญ่ คลองมาบพลงหลวง และคลองหลวง ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจาก ริมฝั่งตามสภาพ
ธรรมชาติของคลองเขาจุก คลองโพธิ์ คลองกรรา คลองระเวียง คลองชากเจ้าเดียว คลองน้อย คลองประเวศบุรี
รัมย์ คลองพานทอง คลองภูไท คลองสำโรง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร



รูปที่ 6 ร่างแผนผังใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขต
พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ..... ซึ่งจะมีผลบังคับใช้แทนแผนผังรูปที่ 3

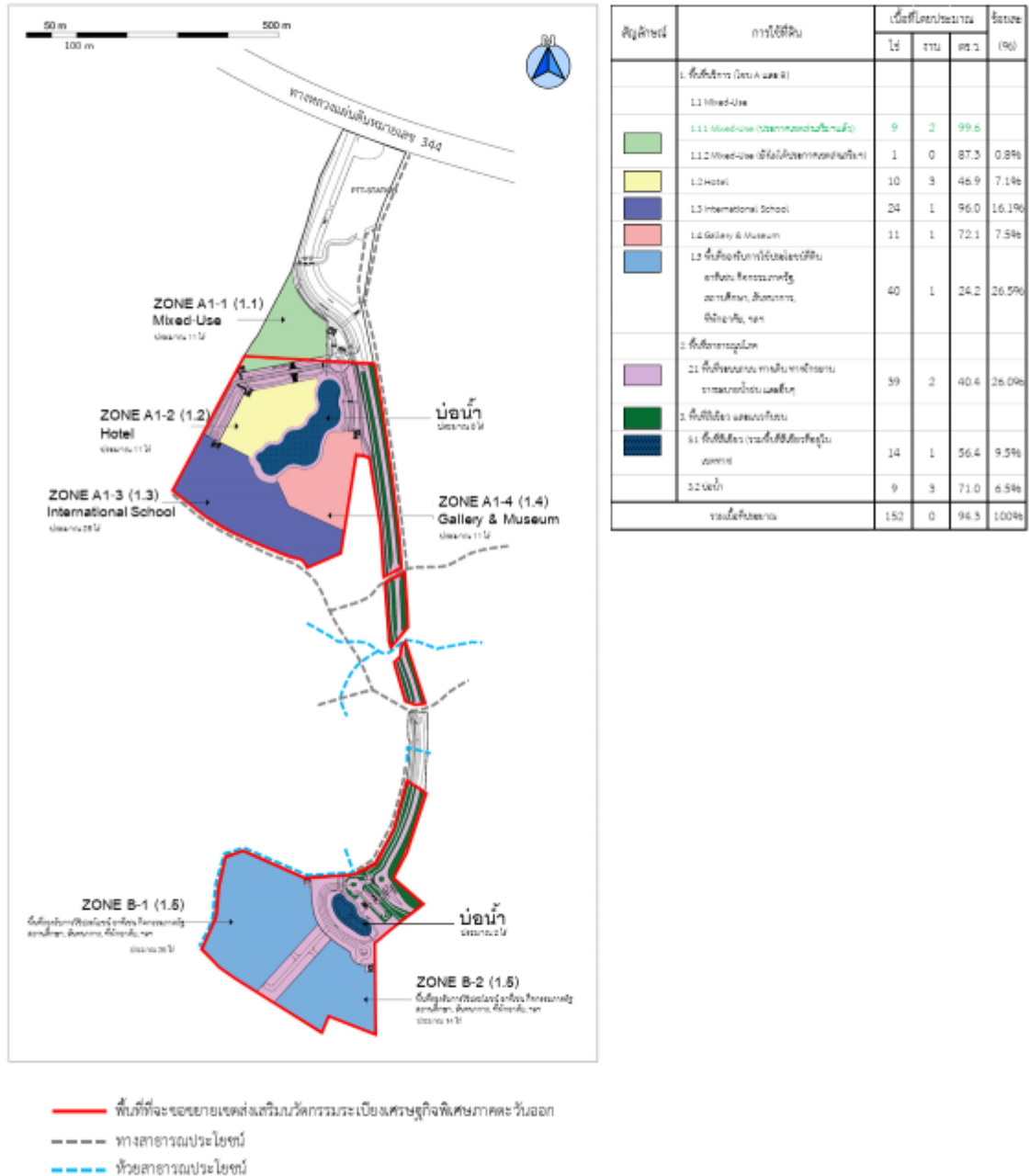
รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

3. วัตถุประสงค์และเป้าหมายการขยายพื้นที่ EECi

การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ประมาณ 152 ไร่ (รูปที่ 5) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาให้เกิดเขตนวัตกรรมดังกล่าวให้มีความพร้อมรองรับการทำงานและเป็นที่อยู่อาศัยและสนับสนุนการให้กับบุคลากร ผู้สัญจร ผู้มาติดต่อและเยี่ยมชมโครงการ ตลอดจนชุมชนรอบข้าง หรือที่เรียกว่า Community Zone (อ้างอิงแผนแม่บท EECi บทที่ 5 ผังการใช้และพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของ EECi) ไปจนถึงการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมเพื่อการพักอาศัยของนักวิจัย เพื่อทำให้เกิดเป็นชุมชนวิจัยที่สามารถจะแลกเปลี่ยนองค์ความรู้กันได้ตลอดเวลาทั้งในเวลาปฏิบัติงานและผ่านการปฏิสัมพันธ์กันในหลายมิติ และยังคงอยู่ในรูปแบบ Smart Natural Innovation Platform ให้มีระบบนิเวศน์ที่เหมาะสม มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันจะเป็นพื้นที่ที่ส่งเสริมให้ EECi สามารถทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางแสดงการเชื่อมโยง เทคโนโลยีไปใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ (Showroom, Showcase) ตลอดจนเป็นศูนย์กลางจำหน่ายสินค้าและผลผลิตจากการเทคโนโลยีไปใช้ในการผลิตและการเกษตร ซึ่งหน่วยงานวิจัยได้นำไปถ่ายทอดแก่ชุมชนและเกษตรกร เป็นต้น โดยปตท. ได้มีการขออนุมัติการลงทุนเพื่อจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 152 ไร่ สำหรับ Community Zone โครงการ EECi เมื่อวันที่ 16 พ.ย. 61

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
เพื่อขยายเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรมระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ประมาณ 152 ไร่
สำหรับ Community Zone



รูปที่ 7 ที่ดินขยายเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรมระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก
ประมาณ 152 ไร่

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินงาน

4.1. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินงานทางด้านเทคนิค

จากผลการศึกษาและการประชุมเชิงปฏิบัติการ ผ่านการสัมภาษณ์ร่วมกับหน่วยงาน และผู้ที่อาศัยในพื้นที่พบว่าโครงการ EECi @ Wangchan Valley พื้นที่ Community Zone ควรจัดให้มีพื้นที่สนับสนุนการใช้ชีวิตและความเป็นอยู่ที่เหมาะสม เช่นเดียวกับผู้เข้าชม รวมถึงผู้ประกอบการ ผู้ปฏิบัติงานจากภายนอก รวมถึงประชากรในท้องถิ่นโดยรอบของ Wangchan Valley โดยองค์ประกอบหลักของ Community Zone จะประกอบไปด้วย

- โรงเรียนนานาชาติ (International School)
- โรงแรม (Hotel) และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment)
- ศูนย์การค้ารูปแบบผสมผสาน (Mixed Use)
- ศูนย์สุขภาพ (Medical Clinic)
- ตลาดชุมชน (Open Market)
- แลนด์มาร์ค (Landmark)

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักจำเป็นต้องแบ่งระยะการพัฒนานับพื้นฐานของความต้องการ และจำนวนประชากรในพื้นที่ โดยใช้หลักการพัฒนาแบบแบ่งเป็นระยะ (Phasing) โดยจากผลการศึกษาความเป็นไปได้พบว่าในระยะเริ่มต้นจะทยอยให้มี โรงเรียนนานาชาติ (International School) โรงแรม (Hotel) และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) ศูนย์การค้ารูปแบบผสมผสาน (Mixed Use) ศูนย์สุขภาพ (Medical Clinic) ตลาดชุมชน (Open Market) ซึ่งรองรับความต้องการขั้นพื้นฐาน และความต้องการเร่งด่วนของผู้อยู่อาศัยและชุมชนรอบข้างพื้นที่ในระยะที่ 1 จากนั้นในระยะที่ 2 จึงจัดให้มีการพัฒนาขยายพื้นที่จากองค์ประกอบเดิมต่อไป ทั้งนี้ คุณสมบัติของแต่ละองค์ประกอบโดยสรุปเป็นดังนี้

ตารางสรุปองค์ประกอบของการพัฒนาของการพัฒนา Community Zone

องค์ประกอบ	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2
● โรงเรียนนานาชาติ (International School)	• Tutorial rooms (1) • Dormitory (1) • Lecture theatre • Soccer field	

**รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก**

องค์ประกอบ	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2
โรงแรม (Hotel) และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment)	- Hotel (1) - Serviced Apartment (1) - Fitness room - Laundry service - F&B	- Hotel - Serviced Apartment
ศูนย์การค้ารูปแบบผสมผสาน (Mixed Use)	- Retail and F&B - Supermarket - Medical clinic - Financial services - One-stop service - Transportation hub - Open space - Information center - Office - Co-working space - Exhibition hall	- Retail and F&B - Supermarket - Medical clinic - Financial services - One-stop service - Transportation hub - Open space - Information center - Office - Co-working space - Exhibition hall - Childcare
ศูนย์สุขภาพ (Medical Clinic)	Outpatient department (1)	- Outpatient department - Inpatient department
ตลาดชุมชน (Open Market)	- Pop-up stores - Place for local people to exhibit local products	
แลนด์มาร์ค (Landmark)	- Showroom - Showcase - Attractive signage and sense of arrival	

4.2. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการด้านตลาด

โครงการในดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการด้านการตลาด ตามหลักการ Market Sounding โดยกำหนดวัตถุประสงค์ของการ Market Sounding ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่ และ

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ให้ความสำคัญให้ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย และพื้นที่โดยรอบโครงการ รวมถึงได้มีการประเมินแนวทางสำหรับแผนการตลาดเพื่อให้แน่ใจว่าสอดคล้องกับกลยุทธ์ เพื่อให้พื้นที่ Community Zone สามารถดำเนินการได้ตามแผนงานที่วางไว้ ในการนี้ โครงการในรับฟังความคิดเห็นจากนักลงทุนและผู้เข้าที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ ที่มีส่วนร่วมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดทำกลยุทธ์และแผนการตลาดสำหรับโครงการต่อไป

เป้าหมายหลักของการทำการตลาด คือ การดึงดูดนักลงทุน ร้านค้า และลูกค้า เพื่อให้รับรู้ถึงบทบาทและความสำคัญของ EECi ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างชุมชนนวัตกรรมใน EECi โดยคาดหวังให้มีบริษัทเข้ามาทำกิจกรรมวิจัยพัฒนา วิเคราะห์ทดสอบ ให้บริการทางเทคนิคและธุรกิจ จำนวนมากพอที่จะเกิดความเชื่อมโยงเครือข่ายทั้งในและต่างประเทศในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ ARIPOLIS, BIOPOLIS และ SPACE INNOPOLIS โดยนวัตกรรมที่เกิดใน EECi นี้จะก่อให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ที่จะเป็น New S-Curve โดยมี EECi เป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญให้พื้นที่เป็นพื้นที่ต้นแบบในการนำนวัตกรรมเข้าไปผลักดันให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ที่เป็นเทคโนโลยีขั้นสูง และปรับฐานอุตสาหกรรมเดิมในพื้นที่ให้เป็นอุตสาหกรรมที่มีฐานนวัตกรรม ทั้งนี้มีกลุ่มเป้าหมาย และกลยุทธ์การดำเนินการดังนี้

4.2.1. กลุ่มเป้าหมาย

- ผู้ดำเนินธุรกิจหลักอันดับต้น ๆ ในแต่ละธุรกิจในประเทศไทย
- บริษัทที่มีความสนใจลงทุนในพื้นที่ EEC
- ผู้ดำเนินธุรกิจหลักในจังหวัดระยอง

4.2.2. กลยุทธ์การตลาด

- การสร้างการรับรู้และความตระหนักของ EECi ผ่านสื่อต่าง ๆ ทั้งออนไลน์และออฟไลน์ โดยในระยะแรกจะเน้นการทำกิจกรรมด้านการตลาด และเดินสายประชาสัมพันธ์ร่วมกับเครือข่ายและพันธมิตร เช่น สำนักงานเพื่อการพัฒนาระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (สกรศ.) สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สมาคมและสถาบันที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงการเข้าร่วมในงานแสดงสินค้าที่เป็นอุตสาหกรรมเป้าหมาย การทำการสื่อสารการตลาดผ่าน Digital Marketing และการพัฒนาสื่อการขาย การตลาด เพื่อประชาสัมพันธ์ในโอกาสต่าง ๆ และกลุ่มต่าง ๆ ในรูปแบบที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายและช่องทางในการสื่อสารต้องพัฒนาและจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการสื่อสารกับกลุ่มเป้าหมาย

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

- การระบุและการดึงดูดการค้าระดับ “Flagship” ในแต่ละอุตสาหกรรมเป้าหมายที่จะตั้งมาอยู่ในเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อวิเคราะห์ความต้องการในการพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม และช่องทางในการดึงดูดลูกค้า บริษัทหรือองค์กรดังกล่าวเข้าพื้นที่ให้เร็วที่สุด และใช้ลูกค้ากลุ่มนี้เหนี่ยวนำให้เกิด กิจกรรม ปริมาณการสัญจรและดึงดูดลูกค้าอื่น ๆ ในห่วงโซ่คุณค่าให้เข้ามาอยู่ในพื้นที่ EEC และ EECi
- จัดทำแผนการตลาดระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ที่ประกอบด้วยกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เวลาที่ใช้ในการดำเนินการ จำนวนบุคลากรและงบประมาณในการทำกิจกรรมแต่ละเรื่องเพื่อแปลง กลยุทธ์ให้เห็นแผนอย่างเป็นรูปธรรมและให้เกิดความสอดคล้องกับแผนใหญ่ของ EEC รวมถึงการร่วมกันกำหนด นิยามความสำเร็จร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตัวชี้วัดต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับเป้าหมาย

4.3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการด้านการเงิน

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในการขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก อำเภอวังจันทร์ จังหวัด ระยอง ผู้พัฒนาโครงการได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการให้เช่าที่ดินในพื้นที่ EECi @ Wangchan Valley ให้แก่ลูกค้า เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐาน ดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	ประมาณ 169 ไร่ (คือพื้นที่บริเวณปืมน้ำมันที่ได้ประกาศเขตส่งเสริมไปแล้ว 17 ไร่ รวมกับ 152 ไร่ที่ยังไม่ได้ประกาศเป็นเขตส่งเสริม)
จำนวนที่ดินเพื่อให้เช่า (Sellable Area)	ประมาณ 106 ไร่
ระยะเวลาที่ใช้ในการให้เช่าที่ดิน	30 ปี
สัดส่วนการเช่าพื้นที่ต่อปีตลอดระยะเวลาโครงการ	ปี 2563 ประมาณ 11 ไร่ ปี 2564 ประมาณ 30 ไร่ ปี 2566 ประมาณ 17 ไร่ ปี 2567 ประมาณ 48 ไร่

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ราคาให้เช่าที่ดิน	600,000 บาทต่อไร่ ต่อปี
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าต่อปี (Escalation rate)	3%

2. สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย (รวมทุกระยะการพัฒนา)

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวม (Capital Expenditure) ได้แก่ ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำรองเพื่อฉุกเฉิน เป็นต้น)	ประมาณ 925 ล้านบาท
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenditure) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจัดการ สำรองค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ประมาณ 38.7 ล้านบาท

เมื่อนำสมมติฐานไปทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต (Financial Projection) ระหว่างปี 2562 - 2591 พบว่า ในช่วงปี 2561 - 2583 ผู้พัฒนาโครงการจะมีรายได้เฉลี่ยปีละประมาณ 83 ล้านบาท มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นประมาณ 67% โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นดังนี้

อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	4.6%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)	(180 ล้านบาท) ที่ WACC 6%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	24 ปี

โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) จากการลงทุนในเขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกส่วนขยาย เท่ากับประมาณ 4.6% และ (180 ล้านบาท) โดยพิจารณาบน WACC ของ ปตท. ที่ 6% ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาคืนทุนนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้างประมาณ 24 ปี

4.4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการของเขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก โครงการได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของโครงการ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ (Environmental and Health Impact Assessment: EHIA) รวมถึงการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ซึ่งผู้เข้าร่วมประกอบด้วย

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

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



รูปที่ 8 ประชุมรับฟังความคิดเห็นจากผู้นำและตัวแทนชุมชนในพื้นที่โดยรอบวังจันทร์วัลเลย์

โดยในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของโครงการ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ Environmental and Health Impact Assessment: EHIA รวมถึงการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นการให้ประชาชนผู้มีส่วนได้เสียจากการดำเนินโครงการรับทราบข้อมูลโครงการอย่างถูกต้องทราบถึงผลประโยชน์และผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมทั้งในช่วงก่อสร้างและระยะดำเนินการ ซึ่งจากการศึกษาในเบื้องต้นนี้ ไม่พบว่า EECi จะสร้างปัญหาหรือผลกระทบทางลบที่รุนแรงต่อชุมชน เนื่องจาก EECi จะมีการศึกษาและวางแผนอย่างรอบคอบ ตลอดจนรับฟังความคิดเห็นจากชุมชนในพื้นที่ก่อนดำเนินการต่าง ๆ นอกเหนือจากนั้น กลับจะมีผลกระทบด้านบวกต่อการพัฒนาองค์ความรู้ในการประกอบอาชีพ รายได้ คุณภาพการศึกษา การคมนาคมที่สะดวกมากขึ้น คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นจากการมีบริการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น รวมไปถึงมูลค่าของทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น ที่ดิน สวนและไร่ นา จะสูงขึ้น โดยสรุปผล

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

การจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชนจะระบุอยู่ในเอกสารภาคผนวก ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ได้รับความเห็นชอบจาก สผ. เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น โครงการจะนำผลการศึกษาตลอดจนมาตรการดังกล่าวมาดำเนินการบังคับใช้ในพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษส่วนขยายต่อไป

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ตามที่เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกจะเป็นพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ที่มีความเข้มข้นของงานวิจัย พัฒนา และนวัตกรรม ที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการต่อยอดการวิจัยพัฒนาสู่การสร้างนวัตกรรมออกสู่เชิงพาณิชย์ เป็นแหล่งในการทดลองทดสอบสินค้านวัตกรรมก่อนออกสู่ตลาด รวมถึงเป็นแหล่งรวมนวัตกรรม ผู้เชี่ยวชาญทั้งไทยและต่างชาติจำนวนมาก โดยการพัฒนาเขตนวัตกรรมฯ มีประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ดังนี้

- ยกระดับเทคโนโลยีและพัฒนาผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดิมให้มีการนำเทคโนโลยีมาสร้างนวัตกรรมที่เพิ่มมูลค่าหรือช่วยลดต้นทุน รวมถึงทำให้ผลิตภัณฑ์ไทยมีมาตรฐานและเพิ่มมูลค่าการส่งออกได้
- เป็นฐานเชื่อมโยงงาน/ถ่ายทอดวิจัยและนวัตกรรมในสาขาที่มุ่งเน้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบูรณาการการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานภาครัฐกิจ สถาบันการศึกษา/สถาบันวิจัย และหน่วยงานภาครัฐ ตามแนวคิด Triple Helix Model และ Quadruple Helix Model ให้เกิดการดูดซับองค์ความรู้ สร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมไปใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์
- เป็นแหล่งลงทุนวิจัยนวัตกรรมทั้งภาครัฐ สถาบันการศึกษา และเอกชนทั้งของไทย และต่างชาติ อันจะส่งผลให้บรรลุเป้าหมายของประเทศไทยในการเพิ่มจำนวนนักวิจัยและค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาให้เพิ่มขึ้น
- สร้างให้เกิดผู้ประกอบการฐานนวัตกรรมทางด้าน (1) พุ่ยนต์ และระบบอัตโนมัติ (2) ผู้ประกอบการนวัตกรรมจากวัตถุดิบและของเหลือทิ้งจากภาคการเกษตร ภาคอุตสาหกรรม และฐานทรัพยากรชีวภาพของประเทศ และ (3) ผู้ประกอบการนวัตกรรมเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ ที่สร้างมูลค่าเพิ่มและการเติบโตให้แก่เศรษฐกิจของประเทศ
- เป็นแหล่งจ้างงานของนักวิจัย นวัตกรรมทั้งไทยและต่างประเทศมากกว่า 10,000 คน ในสาขาที่ตรงกับความต้องการของภาคอุตสาหกรรม

ดังนั้น การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อพัฒนาเป็น Community Zone จะเป็นการพัฒนาเพื่อเต็มเต็มความสมบูรณ์แบบและความยั่งยืนให้กับโครงการเพื่อรองรับการดำเนินชีวิตและเพิ่มพูนผลิตภาพของบุคลากร และผู้พำนักอาศัยในโครงการ EECi วัง

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

จันทรวัลเลย์ ซึ่งเป็นส่วนที่สำคัญของระบบนิเวศนวัตกรรม (Innovation Ecosystem) ที่รองรับการดำเนินชีวิตและเพิ่มพูนผลิตภาพของบุคลากรและผู้นำนักอาศัยในโครงการฯ ให้สามารถดำเนินการวิจัย พัฒนานวัตกรรมได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน อีกทั้งจะช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้บุคลากรด้านนวัตกรรม นักวิจัย และครอบครัว ทั้งในและต่างประเทศตัดสินใจเข้ามาทำการวิจัยและพัฒนาในนวัตกรรมในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายประเทศไทย 4.0

6. รายละเอียดโครงการและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการฯได้กำหนดพื้นที่ใช้สอยออกเป็นส่วนต่างๆ ภายใน Community Zone (A และ B) ดังนี้

- ศูนย์การค้ารูปแบบผสมผสาน (Mixed Use) คือ ศูนย์รวมแหล่งช้อปปิ้ง ศูนย์อาหาร ธนาคาร ห้องประชุม และศูนย์กลางการคมนาคม ให้แก่ บุคลากร ผู้สัญจร ผู้มาติดต่อและเยี่ยมชมโครงการ ตลอดจนชุมชนรอบข้าง
- โรงแรม/ที่พักอาศัย (Hotel/Serviced Apartment) คือ ที่พักอาศัยภายในโครงการฯ เพื่อรองรับนักวิจัยและพนักงานที่ประจำอยู่ในโครงการฯ ให้บริการในรูปแบบ Serviced Apartment ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ อาทิเช่น บริการซักรีด และ บริการทำความสะอาด รวมไปถึงมีอาคารจอดรถ
- สถานศึกษา (Primary School) เป็นส่วนประกอบที่จะส่งเสริมความสมบูรณ์ของโครงการฯ ซึ่งจะตอบสนองความต้องการของประชากรที่จะเข้ามาทำงานประจำในโครงการฯ และต่อ ยอดจากสถานศึกษาที่มีอยู่ใน Education Zone ได้แก่ VISTEC และ KVIS ที่เป็นมหาวิทยาลัยและโรงเรียนมัธยมปลายตามลำดับ จากการทำการสัมมนาเชิงปฏิบัติการร่วมกับกลุ่มนักวิจัยในโครงการฯ ที่จะเข้ามาทำงานภายในโครงการฯ พบว่า มีความต้องการโรงเรียนนานาชาติระดับประถมศึกษาจนถึงมัธยมศึกษาตอนต้น โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือบุตรของนักวิจัย
- ศูนย์สุขภาพ (Medical Clinic) เป็นส่วนที่จะพัฒนาเพิ่มเติมจากศูนย์การแพทย์ที่เปิดให้บริการอยู่ภายในพื้นที่พาณิชยกรรม โดยมีการพัฒนาจากเดิมเป็นเพียงการปฐมพยาบาลเบื้องต้น เพื่อส่งต่อผู้ป่วย เป็นการให้บริการทางการแพทย์ที่ทันสมัยและอาศัยความเชี่ยวชาญมากยิ่งขึ้น
- อาคารอเนกประสงค์ (Multi-purpose Building) เป็นอาคารเพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ต่าง ๆ โดยภายในจะประกอบด้วย Co Working Space พื้นที่สำหรับกลุ่ม start up และ ออฟฟิศให้แก่บริษัทเอกชนที่เข้ามาวิจัยภายในโครงการฯ หรือ ร่วมวิจัย/จ้างวิจัยกับหน่วยวิจัยต่างๆในโครงการฯ
- พื้นที่สีเขียวและสันทนาการ ตามผังแม่บทที่ดิน EECi ภายใต้แนวความคิดสร้างเสริมระบบนิเวศนวัตกรรมอันยั่งยืนให้กับโครงการ พื้นที่สีเขียวและสันทนาการ เป็นส่วนสำคัญที่ก่อให้เกิด ความเชื่อมโยง (Connectivity) ระหว่างบุคลากร นักวิจัย รวมถึงนักเรียน นักศึกษาในพื้นที่ EECi

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

7. แนวคิดการออกแบบโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค

การพัฒนาโครงการวังจันทร์วัลเลย์ เพื่อรองรับ EECi มีเป้าหมายให้เป็นเมืองวิจัยนวัตกรรมของประเทศในรูปแบบ Smart Natural Innovation Platform ให้มีระบบนิเวศที่เหมาะสม มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่พร้อมรองรับการทำงานและการอยู่อาศัย ดำเนินการตามผังแม่บทที่ดิน และสถาปัตยกรรมเบื้องต้น (Conceptual Master Plan) EECi หรือ “ผังแม่บทที่ดิน EECi” มีการออกแบบโครงสร้างพื้นฐานตามหลักการของ Smart City และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้มีการกำหนดให้พื้นที่ 60% ของโครงการเป็นพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เปิดโล่ง (Green & Open Space) และอีก 40% เป็นพื้นที่สิ่งก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหัวข้อ 2

7.1 การออกแบบและการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค

7.1.1 ระบบถนนภายในโครงการ

โครงการมีถนนสายประธานแบบ 2 ช่องจราจร มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ความกว้างผิวจราจร 7 เมตร และมีไหล่ทางกว้างข้างละ 1 เมตร ผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ติกคอนกรีต ถนนมีความลาดชันไม่เกิน 8% ตามมาตรฐานกรมทางหลวง พร้อมติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและระบบไฟฟ้าส่องสว่างอย่างเพียงพอ นอกเหนือจากผิวจราจรสำหรับรถยนต์ข้างต้น โครงการยังมีการติดตั้งทางเดินเท้ากว้างประมาณ 2.5 เมตร และทางจักรยานกว้างประมาณ 3.0 เมตร ตามแนวนอนเพื่อเพิ่มความปลอดภัยของคนเดินเท้าและผู้สัญจรภายในพื้นที่โครงการด้วยจักรยาน การออกแบบภูมิทัศน์ตามแนวนอนจะเน้นการส่งเสริมการเดินเท้าและทางจักรยาน สามารถใช้งานได้ทุกเพศทุกวัยตามหลักการออกแบบเพื่อคนทุกคน (Universal Design)

7.1.2 ระบบระบายน้ำฝนและระบบป้องกันน้ำท่วม

โครงการมีระบบระบายน้ำฝนแบบรางเปิดพร้อมบ่อพักโดยจะถูกติดตั้งตามแนวนอนภายในโครงการ น้ำฝนที่ตกลงมาภายในพื้นที่ส่วนกลางจะถูกรวบรวมโดยระบบระบายน้ำฝนก่อนที่จะถูกปล่อยออกจากพื้นที่โครงการ ณ จุดระบายน้ำที่เชื่อมต่อกับระบบระบายน้ำฝนหรือลำรางสาธารณะภายนอกพื้นที่โครงการ โดยโครงการได้ติดตั้งระบบระบายน้ำฝนแยกออกจากระบบระบายน้ำเสียเพื่อให้มั่นใจว่าน้ำที่ถูกปล่อยออกจากพื้นที่โครงการจะเป็นน้ำฝนที่ตกลงมาภายในพื้นที่เท่านั้น โดยในส่วนของพื้นที่ที่เป็นเนินชันหรือใกล้ภูเขา ระบบระบายน้ำในพื้นที่ดังกล่าวได้ถูกออกแบบให้รองรับปริมาณน้ำที่จะไหลหลากลงมาเพื่อลดโอกาสที่น้ำหลากจะไหลเข้าไปสร้างความเสียหายต่อพื้นที่แปลงเช่าหรือพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตวันธรรม ระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

7.1.3 ระบบน้ำใช้

โครงการมีแหล่งน้ำใช้ทั้งหมด 2 แหล่ง แหล่งน้ำใช้แหล่งที่หนึ่งคือจากการประปาส่วนภูมิภาค น้ำประปาจะถูกส่งมาจากสถานีผลิตน้ำประแสร์และเข้ามาเชื่อมต่อกับระบบท่อน้ำของโครงการที่มีขนาดท่อประมาณ 315 มม. นอกจากนี้ โครงการยังจะมีโรงผลิตน้ำประปาภายในพื้นที่โครงการซึ่งดำเนินการโดยบริษัทเอกชน โดยน้ำประปาที่ผลิตออกมาต้องได้คุณภาพตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค

โครงการมีระบบเก็บสำรองน้ำประปาอยู่ทั้งหมด 4 จุดภายในพื้นที่โครงการ ทั้งหมดมีความจุรวมกันประมาณ 1,950 ลบ.ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 วันของปริมาณน้ำใช้ต่อวันของโครงการ นอกจากนี้ โรงผลิตน้ำประปาของบริษัทเอกชนยังมีถังเก็บสำรองน้ำประปาที่มีความจุไม่น้อยกว่า 4 ชั่วโมงของปริมาณน้ำใช้ต่อวันของโครงการ การส่งน้ำประปาให้กับผู้ใช้น้ำภายในโครงการจะใช้ลักษณะการจ่ายน้ำด้วยถังสูง (Elevated Tanks) ผ่านระบบท่อทางด้วยแรงดันน้ำในท่อไม่น้อยกว่า 1.5 กก. ต่อ ตร.ซม. โดยผู้ใช้น้ำสามารถดูค่าปริมาณการรับน้ำประปาได้แบบ real-time ผ่านระบบออนไลน์ด้วย Smart Meter ที่ติดตั้งภายในบริเวณพื้นที่อาคาร tie-in building ที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ นอกจากนี้โครงการได้กำหนดให้แต่ละแปลงเช่ามีถังเก็บน้ำประปาสำรองของตัวเองไม่น้อยกว่า 1 วันเพื่อใช้ประกอบกิจการ ในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินหรือจำเป็นต้องปรับปรุงซ่อมแซมระบบประปาของโครงการ

7.1.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการมีระบบรวบรวมน้ำเสียที่แยกออกจากระบบระบายน้ำฝนเพื่อรับน้ำเสียจากแปลงผู้เช่า โดยแต่ละแปลงเช่าสามารถส่งน้ำเสียเข้าระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการทางท่อผ่านจุดรับน้ำเสียที่อยู่ในภายในบริเวณพื้นที่อาคาร tie-in building ที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ แต่ละแปลงเช่าสามารถดูค่าปริมาณการส่งน้ำเสียได้แบบ real-time ผ่านระบบออนไลน์ด้วย Smart Meter ที่โครงการติดตั้งไว้ น้ำเสียที่ถูกส่งออกมาจากแปลงผู้เช่าจะต้องผ่านค่ามาตรฐานที่โครงการกำหนด ก่อนที่จะถูกรวบรวมเข้ามาที่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางซึ่งดำเนินการโดยบริษัทเอกชน โดยจะตั้งอยู่ภายในพื้นที่ Utility Center ของโครงการ น้ำเสียที่ได้รับการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางจะต้องผ่านมาตรฐานคุณภาพทั้งที่กำหนดโดยกรมควบคุมมลพิษ และตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม หากบำบัดแล้วไม่ผ่านเกณฑ์ จะมีระบบสูบกลับเพื่อนำไปบำบัดใหม่ น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกส่งไปที่ระบบกักเก็บน้ำรีไซเคิลเพื่อนำไปใช้รดน้ำต้นไม้ หรือเพื่อการอุปโภคอื่นๆ ภายในโครงการ โดยก่อนส่งน้ำรีไซเคิลคืนให้กับส่วนกลาง จะมีบ่อตรวจระบาย (Manhole) เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้ง รวมถึงมีการติดตั้งระบบตรวจติดตามวัดผลคุณภาพน้ำต่อเนื่องอัตโนมัติ (Water Quality Monitoring System) ที่สามารถแสดงข้อมูลคุณภาพน้ำและปริมาณน้ำเสียแบบ Real-time ได้

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

7.1.4 ระบบสื่อสารโทรคมนาคม

โครงการได้ออกแบบให้ใช้การติดต่อสื่อสารภายในหน่วยงานต่าง ๆ ของโครงการในลักษณะ IP Convergence ที่รองรับบริการบนเครือข่ายหลักแบบ IP สามารถรองรับการเชื่อมต่อจากอุปกรณ์ที่หลากหลายและรองรับฟังก์ชันการใช้งานที่แตกต่างกัน เช่น ระบบคอมพิวเตอร์ ระบบ CCTV ระบบ Access Control ระบบโทรศัพท์แบบ IP การรับส่งข้อมูลของระบบสื่อสารโทรคมนาคมจะดำเนินการผ่านโครงข่ายสายใยแก้วนำแสงฝังดินผ่านท่อร้อยสาย เพื่อเป็นโครงข่ายพื้นฐานสำหรับระบบสื่อสารโทรคมนาคม (Network Infrastructure) เชื่อมโยงระหว่างส่วนกลางไปยังแต่ละพื้นที่แปลงเช่า นอกจากนี้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการจะมี WiFi Network สาธารณะให้ผู้ที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการสามารถใช้งานได้

7.1.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการรับไฟฟ้าขนาดแรงดัน 115 kV จากสถานีไฟฟ้าวังจันทร์ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ซึ่งห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 10 กิโลเมตร ซึ่งเป็นระบบไฟฟ้าของ กฟภ. ที่มีความมั่นคงและเสถียรภาพสูง เมื่อเข้ามาภายในพื้นที่โครงการไฟฟ้าแรงดัน 115 kV ของ กฟภ. จะถูกลดแรงดันลงเหลือ 22 kV ที่สถานีไฟฟ้าแรงสูง 115/22kV (Substation) ภายในพื้นที่ Utility Center ของโครงการก่อนที่จะถูกส่งไปให้ผู้ใช้งานไฟฟ้าภายในพื้นที่โครงการ ระบบจ่ายไฟฟ้า 22 kV ของโครงการเป็นแบบฝังดินผ่านท่อร้อยสาย โดยผู้ใช้ไฟฟ้าสามารถดูค่าปริมาณการรับไฟฟ้าจากโครงการได้แบบ real-time ผ่านระบบออนไลน์ด้วย Smart Meter ที่ติดตั้งภายในบริเวณพื้นที่อาคาร tie-in building ที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ นอกจากนี้โครงการยังมีแผนที่จะติดตั้ง Solar Farm ภายในพื้นที่ข้างเคียงกับพื้นที่ Utility Center เพื่อเป็นแหล่งพลังงานสะอาดของโครงการ และโครงการยังมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบใช้น้ำมันดีเซลเป็นเชื้อเพลิง ขนาด 1,250 kVA จำนวน 2 ชุด สำหรับสำรองไฟฟ้าให้กับอุปกรณ์และอาคารสำคัญต่าง ๆ ภายในพื้นที่ Utility Center ของโครงการ

7.1.6 ระบบดับเพลิงและระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการมีการติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิงแบบเปียกเชื่อมต่อกับระบบท่อน้ำประปาติดตั้งตามแนวนอนของโครงการ แต่ละจุดห่างกันประมาณ 150 เมตร หัวน้ำออกขนาด 65 มิลลิเมตร ออกจากหัวจ่ายอย่างน้อย 2 หัว โดยจะมีแรงดันน้ำที่ปลายท่อไม่น้อยกว่า 1.5 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร นอกจากนี้ โครงการจะมีสถานีดับเพลิงภายในพื้นที่โครงการเพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการเข้าระงับเหตุ โดยจะมีรถดับเพลิงประจำอยู่จำนวน 2 คัน โดยเป็นรถดับเพลิงแบบบันไดเลื่อน 25 เมตร จำนวนหนึ่งคัน และเป็นรถดับเพลิงธรรมดาจำนวนหนึ่งคัน และจะมีการฝึกซ้อมดับเพลิงเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้งหรือตามที่กฎหมายกำหนด

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

7.1.7 ระบบจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

โครงการมีรถยนต์บรรทุกขยะจำนวน 2 คัน เป็นรถแบบขอก๊วย (Bucket Type) จำนวนหนึ่งคัน และเป็นรถแบบอัดท้าย จำนวนหนึ่งคัน เพื่อรวบรวมขยะมูลฝอยหรือของเสียที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในพื้นที่โครงการ ยกเว้นกากอุตสาหกรรม จากแปลงผู้เช่าและจากพื้นที่ส่วนกลาง เข้ามายังโรงรวบรวมและคัดแยกขยะส่วนกลางที่อยู่ภายในพื้นที่ Utility Center ก่อนที่จะคัดแยกตามประเภทขยะ โดยขยะรีไซเคิลจะถูกนำไปจำหน่ายให้กับผู้รับซื้อ ขยะมูลฝอยที่เป็นขยะอินทรีย์บางส่วนจะถูกนำไปใช้ประโยชน์ เช่น ผลิตเป็นสารปรับปรุงดิน และขยะมูลฝอยส่วนที่เหลือจะถูกส่งไปที่ศูนย์กำจัดขยะมูลฝอยรวมแบบครบวงจร จังหวัดระยอง เพื่อนำไปกำจัดต่อไป

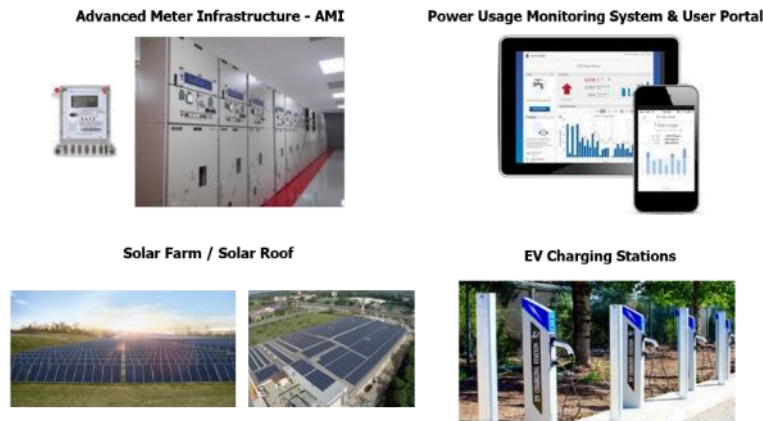
7.2 การออกแบบเมืองให้เป็นเมืองชาญฉลาด (Smart City)

หลักของแนวความคิดที่ต้องการสร้างความยั่งยืนให้กับโครงการ สามารถรองรับการใช้งานและตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้ใช้งานภายในโครงการได้อย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้พื้นที่ 60% ของโครงการเป็นพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เปิดโล่ง (Green & Open Space) และอีก 40% เป็นพื้นที่สิ่งก่อสร้าง จึงได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคภายใน การจัดการระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เน้นการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้หลักการ Smart City + Natural Innovation Park เป็นกรอบแนวคิดในการออกแบบต่างๆ โดยใช้องค์ประกอบของ Smart City ทั้งหมด 7 ด้าน อ้างอิงตามคณะกรรมการขับเคลื่อนเมืองอัจฉริยะ ประเทศไทย ดังนี้

1.Smart Energy

- ใช้พลังงานทดแทน (Renewable Energy) เช่น ติดตั้ง Solar Farm และ Solar Rooftop เพื่อเป็นแหล่งพลังงานทางเลือกสำหรับใช้ในงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รวมถึงสำหรับรถ EV Shuttle Bus ที่จะใช้รับส่งคนระหว่างจุดต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการ
- ใช้หลักการอาคารเขียวในการออกแบบอาคารปฏิบัติการอัจฉริยะ (Intelligent Operation Center) เพื่อให้การใช้พลังงานและทรัพยากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกอาคารและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก



รูปที่ 9 รูปแบบพลังงานทดแทนใน EECi

2. Smart Governance

- อาคารปฏิบัติการอัจฉริยะ (Intelligent Operation Center) สำหรับควบคุมและสั่งการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบโครงสร้างพื้นฐานทั้งหมด ภายในพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์



รูปที่ 10 อาคารปฏิบัติการอัจฉริยะ

- มีศูนย์ประสานงาน (Wangchan Valley Service Center for EECi) ในการให้บริการด้านต่างๆ แก่ผู้ทำงาน ผู้อยู่อาศัย ชุมชน และประชาชนทั่วไป



รูปที่ 11 ศูนย์ประสานงาน (Wangchan Valley Service Center for EECi)

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

3. Smart Mobility

- มีรถโดยสารสาธารณะ EV Shuttle Bus เป็นระบบขนส่งมวลชนภายในพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ โดยจะมี Smart Bus Stop ทั้งหมด 19 สถานี ตามจุดสำคัญต่าง ๆ ตลอดแนวความยาวของพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์
- จัดให้มีจักรยานให้ใช้ภายในพื้นที่ (Bike Sharing) เพื่อสนับสนุนให้คนใช้จักรยานมากกว่าการใช้รถยนต์สำหรับเดินทางภายในพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์



รูปที่ 12 เส้นทางและการคมนาคมใน EECi

4. Smart Living

- ออกแบบโครงสร้างพื้นฐาน และอาคารต่างๆ ตามหลักอารยสถาปัตย์ เพื่อรองรับผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้เจ็บป่วย ให้สามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการฯ ได้อย่างสะดวกปลอดภัย
- ออกแบบให้ทางจักรยาน และทางคนเดิน แยกออกจากถนน รวมถึงมีทางลอดถนนให้สำหรับทางจักรยานและทางคนเดินตามแยกถนนสายหลักของโครงการฯ
- มี Wi-Fi ทั่วพื้นที่ส่วนกลางของโครงการฯ
- ติดตั้งระบบกระจายสัญญาณ LORA ซึ่งเป็นเครือข่ายสื่อสารแบบกว้างที่เน้นใช้พลังงานต่ำ เพื่อรองรับอุปกรณ์ Internet of Things (IOTs) ต่างๆ ที่ติดตั้งภายในพื้นที่โครงการฯ
- ติดตั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้อยู่ใต้ดิน (Underground Utilities Network) เช่น สายส่งไฟฟ้า ท่อน้ำประปา สายไฟเบอร์ออฟติก เพื่อรักษาสภาพภูมิทัศน์ให้เรียบร้อย สวยงาม และลดความเสี่ยงที่ระบบสาธารณูปโภคจะหยุดชะงักเนื่องจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอก
- ติดตั้ง Analytic CCTVs ในพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดเพื่อบันทึกใบหน้า ทะเบียนรถ แจ้งเตือนเมื่อมีผู้บุกรุก และค้นหาสิ่งแปลกปลอมหรือพฤติกรรมที่ผิดปกติ รวมถึงลงทะเบียนใบหน้า และทะเบียนรถของผู้มาเยี่ยมชม (Visitors) ในพื้นที่

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก



รูปที่ 13 ทางจักรยาน และทางคนเดิน แยกออกจากถนนที่สามารถใช้งานได้สะดวกและปลอดภัย



รูปที่ 14 โครงสร้างพื้นฐานอาคารต่าง ๆ ที่ออกแบบตามหลักอารยสถาปัตย์เพื่อรองรับผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้เจ็บป่วย

5. Smart Economy

- มี EECi Mobile Application สำหรับใช้อำนวยความสะดวก และเพิ่มความสะดวกสบายสำหรับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ เช่น จองพื้นที่จอดรถล่วงหน้า, ทราบตำแหน่งปัจจุบัน และกำหนดการ (ETA) ที่รถ Shuttle Bus จะมาถึงแต่ละสถานี ตรวจสอบข้อมูลภูมิอากาศ แจ้งซ่อมระบบสาธารณูปโภค ดูปริมาณการใช้สาธารณูปโภคแบบ Real-time เป็นต้น



รูปที่ 15 การใช้ EECi Mobile Application ในการตรวจสอบเวลารถ Shuttle Bus มาถึงสถานี

6. Smart Environment

- มีพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เปิดโล่ง (Green Area + Open Space) มากกว่า 40% ของพื้นที่ทั้งหมด
- ติดตั้งเซนเซอร์ตามจุดสำคัญต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการ เพื่อวัดและแสดงข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมแบบ Real-time เช่น ค่า CO₂, O₂, O₃, PM 2.5, Wind Speed, Rain Gauge

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

- ติดตั้งเซนเซอร์วัดคุณภาพน้ำเสียเบื้องต้นที่ผู้เช่าแต่ละรายส่งมาให้โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง และเซนเซอร์วัดคุณภาพน้ำเสียที่บำบัดแล้วก่อนนำไปใช้ใหม่ (Re-use)
- มีระบบจัดการขยะแบบครบวงจร ตะกอนชีวภาพที่ได้จากโรงบำบัดน้ำเสียจะนำไปใช้เป็นวัสดุผลิตปุ๋ยอินทรีย์



รูปที่ 16 สภาพแวดล้อมภายในพื้นที่โครงการฯ ที่ออกแบบให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและเน้นพื้นที่สีเขียว

7. Smart People

- มีสถาบันวิทยสิริเมธี (VISTEC) ซึ่งเป็นสถาบันการศึกษาชั้นนำในระดับอุดมศึกษาของประเทศด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี ที่มุ่งเน้นงานวิจัยที่เป็น Frontier Research สามารถนำไปใช้งานได้จริง เน้นการสร้างบุคลากรที่มีศักยภาพ สามารถสร้างแนวคิด องค์ความรู้ และนวัตกรรมต่างๆ เพื่อนำไปสู่การขับเคลื่อนประเทศให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน
- มีโรงเรียนกำเนิดวิทย์ (KVIS) ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับมัธยมศึกษาตอนปลายชั้นนำของประเทศ ที่มุ่งเน้นแนวทางการเรียนการสอนในด้านคณิตศาสตร์ วิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยี พร้อมด้วยหลักสูตรนวัตกรรมที่ทันสมัย รวมทั้งคณาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อให้นักเรียนที่สำเร็จการศึกษามีคุณภาพทัดเทียมกับนักเรียนของโรงเรียนวิทยาศาสตร์ชั้นนำของนานาชาติ มีความเข้มแข็งทั้งกายและใจ เพื่อเตรียมเป็นนักวิจัย นักประดิษฐ์ และนวัตกรรมชั้นนำในอนาคต
- มีศูนย์นวัตกรรม EECi ซึ่งจะเป็นแหล่งรวมของนักวิจัยชั้นนำ (Top-tier Researchers) กลุ่ม Start-ups รวมถึงเครือข่ายคณาจารย์ระดับนานาชาติ (World-class Professors) ที่จะหมุนเวียนเข้ามาทำงานร่วมกันในพื้นที่

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

- มีศูนย์เรียนรู้ปาวังจันทร์ ซึ่งเป็นศูนย์การศึกษา วิจัย และพัฒนาองค์ความรู้ด้านการจัดการป่าไม้การปลูกป่า เป็นแหล่งรวบรวมพันธุ์ไม้ท้องถิ่นและพันธุ์ไม้หายาก และด้านการเกษตร เพื่อเผยแพร่ความรู้ให้กับนักเรียน นักศึกษา ชุมชน และผู้สนใจทั่วไป
- มีแผนงานการสร้างพิพิธภัณฑ์ทางด้านศิลปะและวิทยาศาสตร์ด้านพลังงาน เป็นแหล่งความรู้ เพื่อเผยแพร่ให้กับชุมชน และผู้สนใจทั่วไป ก่อให้เกิดความคิดที่สมดุระหว่างงานด้านศิลปะและวิทยาศาสตร์ได้อย่างเหมาะสม



รูปที่ 17 สถาบันวิทยสิริเมธี โรงเรียนกำเนิดวิทย์ และศูนย์เรียนรู้ปาวังจันทร์

นอกจากนี้ การวางผังแม่บทด้านสาธารณูปโภคจะใช้แนวคิดเรื่องความยืดหยุ่นในการขยายขนาดในอนาคต (Scalability) และ แนวคิด Facilities Management ประกอบในการตัดสินใจ เพื่อลดข้อจำกัดที่จะเป็น ข้อขัดในอนาคตให้น้อยที่สุดหากต้องมีการเพิ่มหรือขยายการให้บริการด้านสาธารณูปโภค การออกแบบผังแม่บทด้านสาธารณูปโภค จึงเป็นการพัฒนาโครงข่าย Underground Utilities Network ในกรอบมุกกว้างที่จะครอบคลุมพื้นที่โครงการทั้งหมด เพื่อให้ผู้อาศัยในโครงการสามารถใช้บริการด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน และมีความน่าเชื่อถือพร้อมระบบสำรอง (High Reliability with Backup System)

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก



รูปที่ 18 โครงข่าย Underground Utilities Network ตลอดแนวถนนพื้นที่โครงการ

8. การดูแลผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนรอบโครงการ และมาตรการเยียวยาผลกระทบที่ อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่

9.1. การดูแลผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนรอบโครงการ

การดำเนินงานให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความยั่งยืน 3 ด้านอย่างสมดุล (หลัก 3P) ได้แก่ การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ ชุมชน และสังคม (People) การอนุรักษ์ทรัพยากร ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (Planet) และการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (Prosperity) สำหรับโครงการพัฒนาพื้นที่ EECi นี้ ปตท. ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีของ กลุ่ม ปตท. จึงพร้อมให้การสนับสนุนนโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของรัฐบาลเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน

EECi นอกจากจะเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในประเทศและในพื้นที่ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมแล้ว ยังเป็นการสร้างงาน สร้างอาชีพ และขยายผลต่อ ยอดไปสู่การมีส่วนร่วมของชุมชน ควบคู่กับการเป็นศูนย์กลางแห่งเมืองนวัตกรรมในระดับภูมิภาค ที่เป็นแหล่งระดมสมองของประเทศ ที่รวบรวมหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่มีองค์ความรู้ความสามารถ พร้อมนำพาประเทศไปสู่การพัฒนาที่มั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืนสืบไปในอนาคต โดยวังจันทร์วัลเลย์พร้อมเป็นฐานนวัตกรรมของประเทศ มุ่งยกระดับคุณภาพของชีวิต ขับเคลื่อนชุมชนสังคมและเศรษฐกิจ สู่มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน ตามนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ด้วยแนวคิดบริหารจัดการเขตนิเวศนวัตกรรมด้วยระบบอัจฉริยะ หรือ Smart Natural Innovation Platform ตอบโจทย์วิถีการใช้ชีวิตในอนาคตที่มีความสะดวกสบาย และปลอดภัย ภายใต้แนวคิดเมืองอัจฉริยะ ทั้งด้านเทคโนโลยี พลังงาน และสิ่งแวดล้อม

โครงการที่สำคัญเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนรอบโครงการและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนควบคู่ไปกับการพัฒนาพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ ได้แก่ โครงการเปิดโลกวิทยาศาสตร์ โครงการศึกษาดูงาน เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและต่อยอดการพัฒนาด้านการเกษตรสู่อุตสาหกรรมให้กับประชาชน โครงการความ

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ร่วมมือถ่ายทอดนวัตกรรมการเกษตร ร่วมมือการขับเคลื่อน นำผลงานวิจัยและองค์ความรู้ ด้าน
วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและนวัตกรรม ถ่ายทอดสู่ชุมชน เป็นต้น



รูปที่ 19 โครงการที่สำคัญเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนรอบโครงการและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตวันถกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

9.2. มาตรการเียวยยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนที่อาจได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อน

9.2.1.การบริหารจัดการพื้นที่

- จัดตั้งศูนย์ประสานงานวังจันทร์วัลเลย์เพื่อ EECi (Wangchan Valley Service Center for EECi) เพื่อบริหารจัดการข้อร้องเรียนในระยะก่อสร้างจากประชาชน ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียรอบโครงการแล้วเสร็จ ในระยะดำเนินการจะพัฒนาเป็นระบบบริหารจัดการพื้นที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลและเป็นต้นแบบในการบริหารเมืองอัจฉริยะของวังจันทร์วัลเลย์ หรือ Wangchan Valley Model
- เตรียมทรัพยากรที่จำเป็นรองรับระยะดำเนินการ ได้แก่ โครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น บุคลากรการฝึกอบรมถ่ายทอดความรู้ มาตรฐานที่ใช้ในการบริหารจัดการพื้นที่ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับ และ WEB PAGE ของโครงการ เป็นต้น

9.2.2.การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

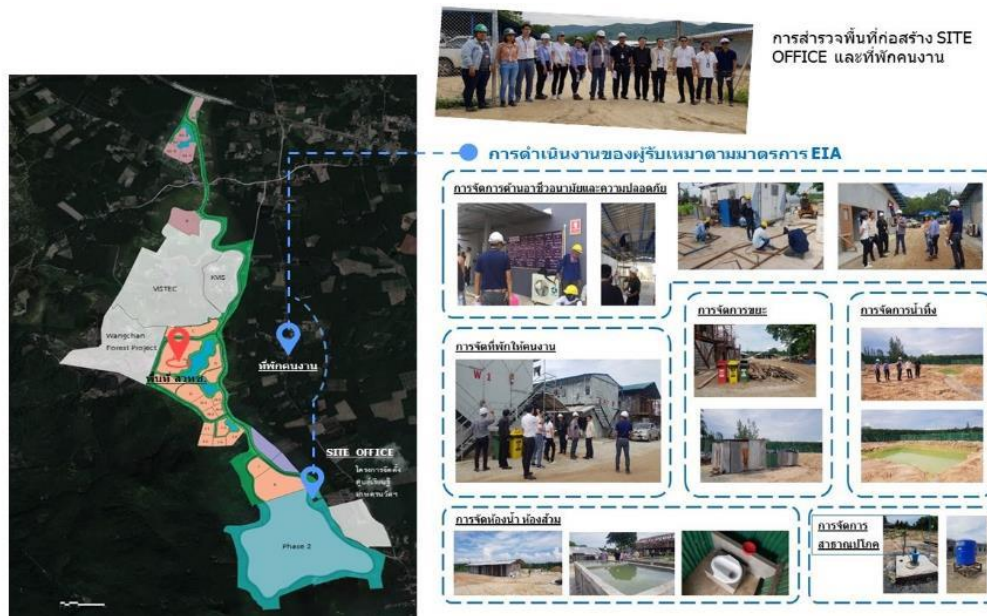
- โครงการได้จัดทำรายงานประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์เบื้องต้น (Preliminary SEA Report) เพื่อศึกษาศักยภาพและความเหมาะสมด้านสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์เบื้องต้นของการดำเนินโครงการ EECi พร้อมวิเคราะห์ข้อมูลที่ครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคม และเสนอทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ผ่านกระบวนการเรียนรู้ร่วมกันระหว่างผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกำหนดแนวทางการบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากทางเลือกในการพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนครอบคลุมพื้นที่ 3,445 ไร่ โดยใช้แนวทางตามคู่มือการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์(ฉบับร่าง) ที่จัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (พ.ศ.2554) ซึ่งถือเป็นโครงการแรกของพื้นที่ EEC ที่ได้ดำเนินการจัดทำรายงาน SEA โดยภาคเอกชน (Preliminary SEA) และได้รับการชมเชยจากภาครัฐว่าเป็นต้นแบบที่ดี ที่มีการศึกษาและประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์เบื้องต้น และเล็งเห็นความสำคัญในการประเมินศักยภาพการรองรับด้านสิ่งแวดล้อม บูรณาการด้านเศรษฐกิจ สังคม ในการพัฒนาพื้นที่
- โครงการนำ Preliminary SEA ดังกล่าวเป็นกรอบในการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) และนำแนวทางที่ได้จากPreliminary SEAใช้เป็นกรอบ นโยบายในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในระดับยุทธศาสตร์ของโครงการอย่าง

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ครบวงจร ที่ได้จากการประเมินศักยภาพพื้นที่ และคาดการณ์ผลกระทบระยะยาวในรอบด้าน ในมิติสิ่งแวดล้อม สังคมและเศรษฐกิจ อันเกิดขึ้นจากการพัฒนาเชิงพื้นที่ของโครงการ EECi ผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมของสาธารณะ

- โครงการมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) ของโครงการแล้วเสร็จ ส่งรายงานให้ สผ.พิจารณา (สผ.พิจารณาแล้วว่าไม่เข้าข่ายต้องทำรายงาน EIA เนื่องจากไม่ใช่การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม โดยจะขยายขอบเขตในการจัดทำแนวทางการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมให้ครอบคลุมพื้นที่ Community Zone (ภาคผนวก 4)
- รายงานผลการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ให้กับหน่วยงานกำกับดูแล (EECO) หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง(จ.ระยอง,จ.ชลบุรี) และสวทช.
- ใช้แนวทางการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมพื้นที่ Community Zone ชำรงต้น รวมถึงมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุในรายงาน EIA ของโครงการและของผู้ประกอบการในแต่ละกิจการถ้ามีมาใช้เป็นมาตรฐานในการบริหารสิ่งแวดล้อมในพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ ได้แก่ การออกแบบ ก่อสร้าง และควบคุมผู้รับเหมาเกณฑ์การเข้าใช้พื้นที่ และเงื่อนไขในสัญญาเช่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- นำมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่กำหนดในรายงาน EIAของโครงการและ EIA กิจการที่เข้าข่ายของผู้ประกอบการ(ถ้ามี) และแนวทางการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมพื้นที่ ไปบังคับใช้ในพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ครอบคลุมพื้นที่ส่วนขยาย พร้อมติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการ EIA โดยหน่วยงานกลาง ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก



- ถัดน้ำลดฝุ่นในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง



- ทำกิจกรรม Tool Box Talk ก่อนเริ่มปฏิบัติงาน



- ติดสติ๊กเกอร์ตรวจสอบเครื่องจักร



รูปที่ 20 การบังคับใช้มาตรการ EIA ในพื้นที่ก่อสร้าง

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ภาคผนวก

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ภาคผนวก 1: ประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

หน้า ๒๙
เล่ม ๑๓๕ ตอนพิเศษ ๔๑ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ ภาคตะวันออก

เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ตามที่ได้มีคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๒/๒๕๖๐ เรื่อง การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ลงวันที่ ๑๗ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๖๐ กำหนดให้คณะกรรมการนโยบายมีหน้าที่และอำนาจในการกำหนดเขตส่งเสริมและสิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการ ผู้อยู่อาศัย หรือผู้พำนักรในเขตส่งเสริมแต่ละแห่งจะได้รับตามความเหมาะสม นั้น

เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างชัดเจนอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๓ (๔) ของคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๒/๒๕๖๐ เรื่อง การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ลงวันที่ ๑๗ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๖๐ ประกอบกับมติที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ วันที่ ๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกจึงเห็นชอบในการกำหนดให้พื้นที่ประมาณ ๓,๓๐๒ ไร่ บริเวณวังจันทร์วัลเลย์ ตำบลวังจันทร์ จังหวัดระยอง และพื้นที่ประมาณ ๑๒๐ ไร่ บริเวณอุทยานรังสรรค์นวัตกรรมอวกาศ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ภายใต้แนวเขตตามแผนที่ท้ายประกาศนี้ เป็น “เขตส่งเสริม : เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก”

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี
ประธานกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ
ภาคตะวันออก

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

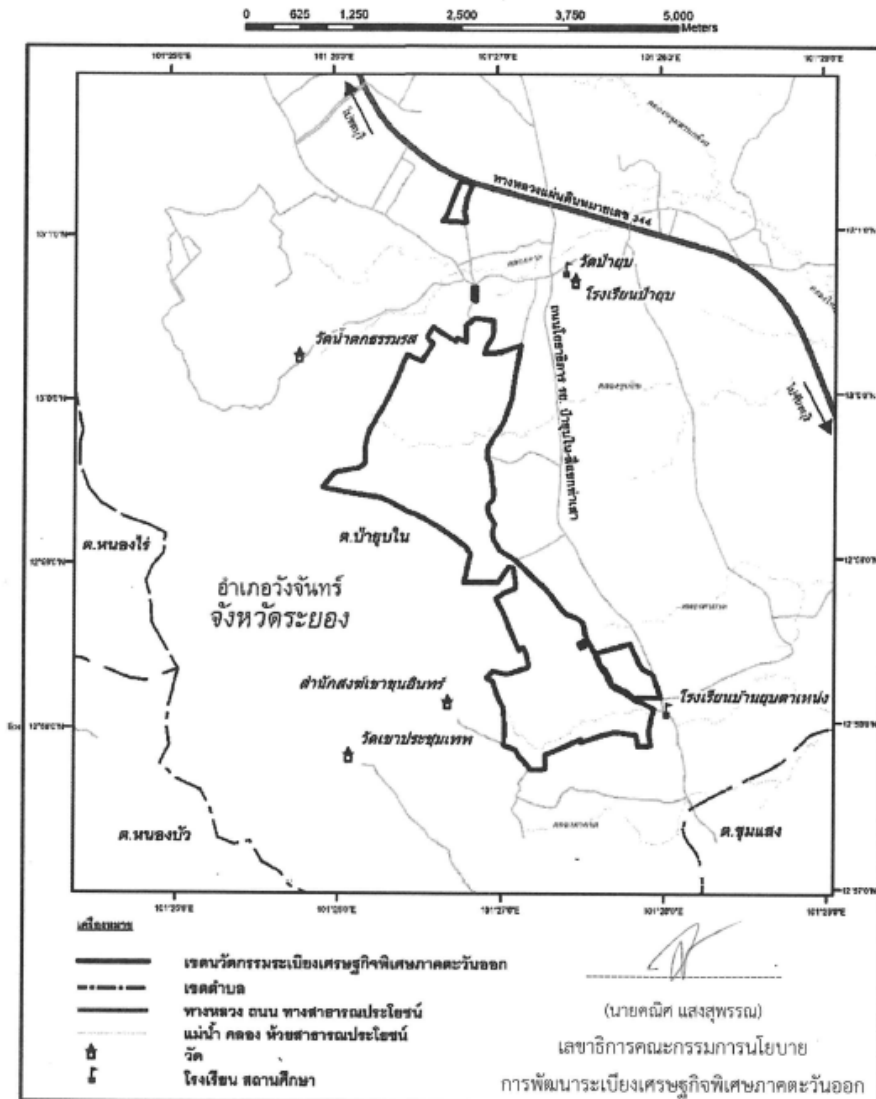
แผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนากระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : เขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ณ วังจันทรวิไลย์ ตำบลวังจันทร จังหวัตรยอง

เนื้อที่ประมาณ 3,302 ไร่

มาตราส่วน 1 : 50,000



รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

แผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนากระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

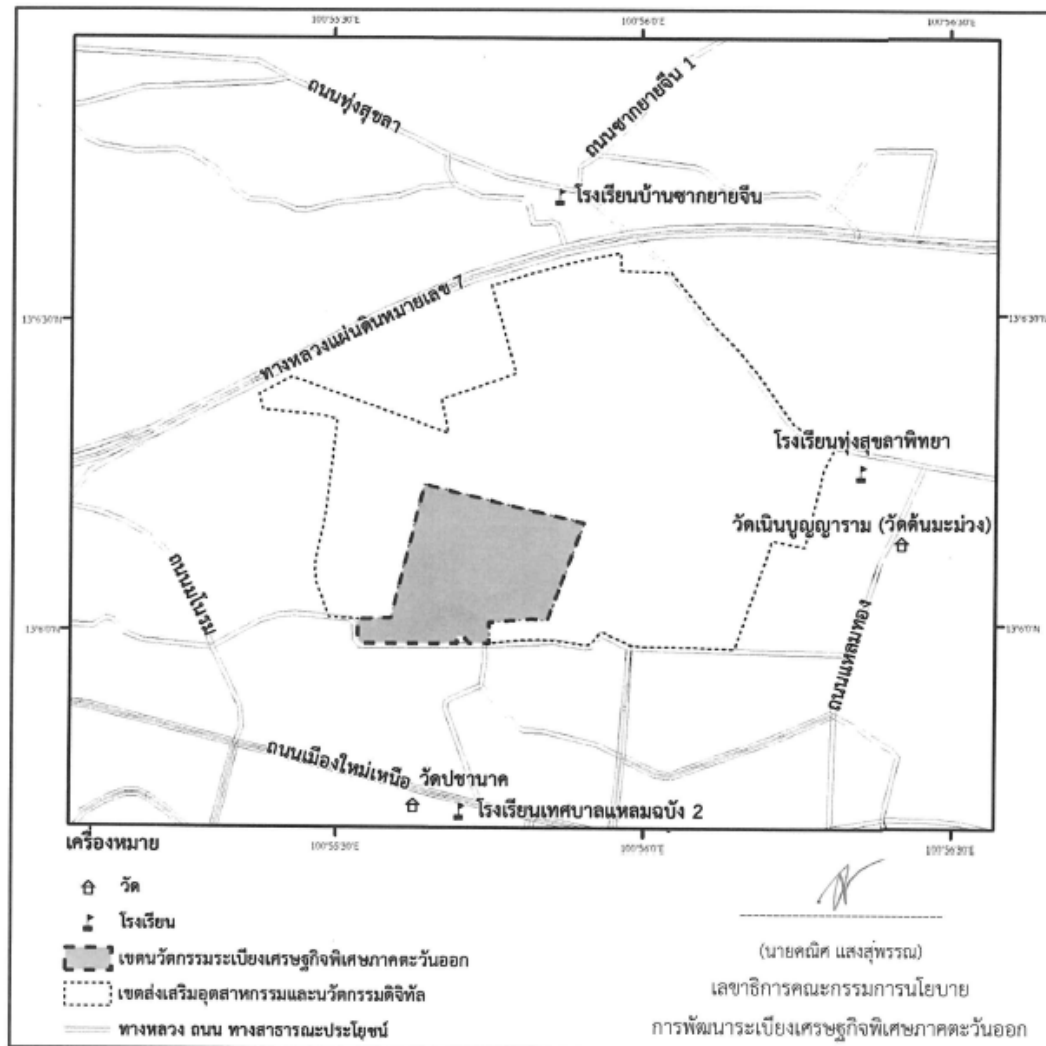
เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : เขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ณ อุทยานรังสรรค่นวัตกรรมอวกาศ อำเภอสรรคชา จังหวัดชลบุรี

เนื้อที่ประมาณ 120 ไร่

มาตราส่วน 1 : 15,000

0 100 200 400 600 800 Meters



รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

หน้า ๔๕

เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๒๔๕ ง ราชกิจจานุเบกษา

๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : เขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ตามที่ได้มีประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : เขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยกำหนดให้พื้นที่ประมาณ ๓,๓๐๒ ไร่ บริเวณวังจันทร์วัลเลย์ อำเภอสองพี่น้อง จังหวัดสุราษฎร์ธานี และพื้นที่ประมาณ ๑๒๐ ไร่ บริเวณอุทยานรังสรรค์นาวัตกรรมอวกาศ อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี เป็น “เขตส่งเสริม : เขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก” นั้น

มติคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เห็นชอบให้ผนวกพื้นที่ประมาณ ๑๒๐ ไร่ บริเวณอุทยานรังสรรค์นาวัตกรรมอวกาศ อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตส่งเสริม : เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนาวัตกรรมดิจิทัล เพื่อให้เกิดความสอดคล้องและต่อเนื่องในการพัฒนาเชิงพื้นที่ และการดำเนินกิจกรรมด้านเทคโนโลยีดิจิทัล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ (๔) และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ จึงประกาศเปลี่ยนแปลงเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : เขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก โดยให้ยกเลิกแผนที่กำหนดเขตท้ายประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : เขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑ และให้ใช้แผนที่กำหนดเขตท้ายประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ณิศ แสงสุพรรณ

เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

กรรมการและเลขานุการ ปฏิบัติหน้าที่แทน

ประธานกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

ภาคผนวก 2 : ประกาศกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561



พ.ศ. ๒๕๖๑

(๓) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม
น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

หน้า ๔
เล่ม ๑๓๕ ตอนที่ ๖๐ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๑

(๔) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๘) สถานที่เก็บวัตถุไวไฟ วัตถุระเบิดได้ วัตถุมีพิษ หรือวัตถุกำมันตรังสี

(๙) สวนสนุก

(๑๐) สนามแข่งรถ

(๑๑) สนามกอล์ฟ

(๑๒) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข ๕.๒ เฉพาะบริเวณเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นเขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนา
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจ
พิเศษภาคตะวันออก ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กิจกรรมวิจัยและพัฒนา และกิจการอื่น ซึ่งเกี่ยวข้องกับ
อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวเท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน
เพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) การประกอบกิจการที่ใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงในการเผาไหม้ไม่ว่าจะเป็นเชื้อเพลิงหลัก
หรือเชื้อเพลิงรอง เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อการวิจัยและพัฒนา

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม
น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ และ
สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) สถานที่เก็บวัตถุไวไฟ วัตถุระเบิดได้ วัตถุมีพิษ หรือวัตถุกำมันตรังสี เว้นแต่เป็น
การดำเนินการเพื่อการวิจัยและพัฒนา

(๖) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อ
การวิจัยและพัฒนา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓๘
ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

หน้า ๕

เล่ม ๑๓๕ ตอนที่ ๖๐ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๑

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่ง
ตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็น
การก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

พลเอก อุนพงษ์ เภาจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

**รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนาวัตกรรม
ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก**

**ภาคผนวก 3 แผนแม่บทการพัฒนาเขตนาวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ฉบับ
ปรับปรุง พฤศจิกายน 2561 (เอกสารแนบ)**

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตวันออก ระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ภาคผนวก 4: ผลการพิจารณารายงานการประเมินสิ่งแวดล้อมของโครงการ (EIA Report) จาก
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) หนังสือเลขที่ ทส.
1008.2/4790 ลงวันที่ 4 เมษายน 2562

ที่ ทส ๑๐๐๘.๒/ ๔ ๗ ๙ ๐		ลว. รที่ ๐๕3 ลงวันที่ 5 / 4 / ๖2 เวลา 15.30
		สำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ๖๐/๑ ซอยพิบูลวัฒนา ๗ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐
๔ เมษายน ๒๕๖๒		
เรื่อง ตอบข้อหารือแนวทางการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการพัฒนาพื้นที่ วังจันทร์วัลเลย์ เพื่อเขตวันออกระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ๑ เรียน ผู้จัดการฝ่ายจัดการสิ่งแวดล้อมโครงการ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) อ้างถึง หนังสือบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ที่ ๘๐๐๑๔๐๔/๑๖๕/๖๒ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๒ สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑		
ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ขอรื้อกรณีบริษัทฯ มีความประสงค์ ดำเนินโครงการพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ เพื่อเขตวันออกระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาค ตะวันออก (EECi @ Wangchan Valley) ให้เป็นเขตพื้นที่เพื่อดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้วยการวิจัยพัฒนา ทางวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จ บริษัทฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับความเข้าข่ายเงื่อนไขประเภทรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ต้องเสนอเข้าสู่กระบวนการพิจารณาตามที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เพื่อที่บริษัทฯ จักได้ดำเนินการให้สอดคล้องกับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องในลำดับต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น		
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาจากข้อมูลที่ บริษัทฯ จัดส่งให้แล้ว มีความเห็นว่า โครงการพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่วังจันทร์วัลเลย์ เพื่อเขตวันออกระบียงเศรษฐกิจ พิเศษภาคตะวันออก (EECi @ Wangchan Valley) ให้เป็นเขตพื้นที่เพื่อดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้วยการ วิจัยพัฒนาทางวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรมนั้น โดยลักษณะการดำเนินโครงการมีการจัดตั้งเป็น นิคมอุตสาหกรรม หรือจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่ตั้งโครงการมีใช้พื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ กำหนดให้เป็นพื้นที่ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำชั้น ๑ อากาศภายในพื้นที่ที่มีความสูงของแต่ละอาคารน้อยกว่า ๒๓ เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยในหลังเดียวกันน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร และการใช้ไฟฟ้า รับกระแสไฟฟ้าจากการ ไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยในอนาคตจะมีการติดตั้งหน่วยผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ขนาด ๒MW ภายในพื้นที่ ร่วมด้วยการจัดการน้ำเสีย โดยข้อมูลโครงการดังกล่าวไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ		
สิ่งแวดล้อม...		

รายงานการศึกษาความเหมาะสม การขยายพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเขตนวัตกรรม ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

- ๒ -

สิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ทั้งนี้ หากในอนาคตมีการขยายขนาดของโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการดังกล่าวในภายหลังจนถึงเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำรายงานให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศฉบับนี้ด้วย รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิรุณ สัยยะสิทธิ์พานิช)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม