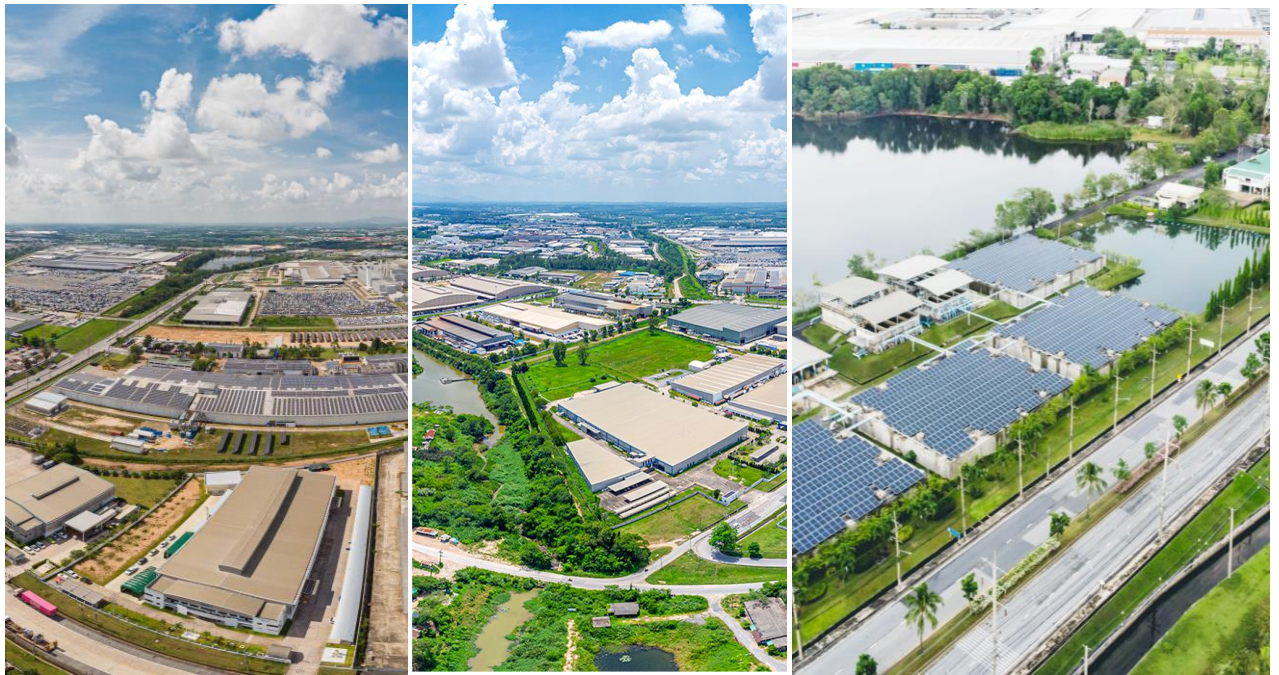


รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36



โดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

เดือน ตุลาคม 2567

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร.....	1
คำนำ	3
1. ความเป็นมา.....	5
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย.....	7
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	10
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการกำหนดเขตส่งเสริม.....	17
5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่	19
6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชน และชุมชนที่เกี่ยวข้อง	22
7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชน หรือชุมชนในพื้นที่	24
ภาคผนวก	25
ภาคผนวก ก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	26
ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design).....	29
ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)	30
ภาคผนวก ง แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ	31
ภาคผนวก จ แผนผังรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่	33
ภาคผนวก ฉ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	34
ภาคผนวก ช แผนการพัฒนาโครงการ (ส่วนขยาย)	35

บทสรุปผู้บริหาร

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

เพื่อตอบสนองนโยบายและยุทธศาสตร์ชาติข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (บริษัทฯ) จึงได้พัฒนา “โครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36” (“โครงการ”) และอยู่ระหว่างการพัฒนาพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) เพิ่มเติม ซึ่งมีที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณริมถนน รย.ถ. 10063 (ทางหลวงหมายเลข 3375 เดิม) ในท้องที่ตำบลพานิชย์ อำเภอนิคมน้ำอ่าว จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก โดยมีขนาดโครงการปัจจุบัน และพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,760.38 ไร่ โดยแบ่งเป็นโครงการปัจจุบัน 1,282.07 ไร่ และโครงการ (ส่วนขยาย) 478.31 ไร่ ซึ่งพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับนักลงทุนซึ่งคาดว่าจะเข้ามาลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษหลัก โดยโครงการปัจจุบัน คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ได้เห็นชอบกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย จำนวน 3 กลุ่มอุตสาหกรรม ประกอบด้วย (1) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), (2) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation) และ (3) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) แล้ว ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง ๓๖ จังหวัดระยอง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์ขอเพิ่มเติมกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ 10 กลุ่มอุตสาหกรรม เพื่อรองรับนักลงทุนซึ่งคาดว่าจะเข้ามาลงทุน ประกอบด้วย

- 1) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่
- 2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ
- 3) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ
- 4) อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร
- 5) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์
- 6) อุตสาหกรรมการบิน
- 7) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร
- 8) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ

9) อุตสาหกรรมดิจิทัล

10) อุตสาหกรรมการพัฒนาบุคลากรและการศึกษา เช่น ศูนย์วิจัยพัฒนาด้านยานยนต์

โดยประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมฯ ได้แก่ 1) ดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ จากความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการเตรียมไว้ให้นักลงทุนต่างประเทศ 2) ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้ก้าวข้ามจากกับดักประเทศที่มีรายได้ปานกลางสู่ประเทศที่มีรายได้สูง 3) ส่งเสริมให้คนในชุมชนได้ทำงานใกล้บ้านจากการที่บริษัทฯ และ/หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่ 4) ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งระดับชาติและระดับท้องถิ่น จากการลงทุนของนักลงทุนทั้งภายใน และต่างประเทศ รวมประมาณ 95,000 ล้านบาท 5) สนับสนุนผู้ประกอบการในประเทศไทย จากการใช้ชิ้นส่วนอุปกรณ์จากผู้ผลิตในประเทศไทยสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า และ 6) สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกสู่ชั้นบรรยากาศ จากอุตสาหกรรม ยานยนต์สมัยใหม่ และอื่น ๆ

ทั้งนี้ การศึกษาความเหมาะสมของโครงการ (Feasibility Study) สำหรับการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย) ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเศรษฐกิจ โครงการได้มีการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน โครงการจะมีรายได้จากการขายที่ดิน ให้เช่าที่ดิน และให้บริการด้านสาธารณูปโภคแก่โรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ โดยคาดว่าจะได้อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.1 และผลตอบแทนการลงทุน ซึ่งจะมีอัตราผลตอบแทนโครงการ ร้อยละ 23.0 โดยคำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV @7.96%) เท่ากับ 230.3 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงการฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบรายงานฯ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โครงการ (ส่วนขยาย) เมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2567 และประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรม โครงการ (ส่วนขยาย) ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) เนื้อที่ 1,759 ไร่ 2 งาน 64.5 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2567 เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถพัฒนาพื้นที่ และเปิดดำเนินการโครงการ (ส่วนขยาย) ได้ภายในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ.2568

คำนำ

ประเทศไทยมีกรอบยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ.2561-2580) ที่กำหนดเป้าหมายการพัฒนาประเทศ คือ “ประเทศชาติมั่นคง ประชาชนมีความสุข เศรษฐกิจพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สังคมเป็นธรรม ฐานทรัพยากรธรรมชาติยั่งยืน” และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 (พ.ศ.2566-2570) ได้กำหนดทิศทางการพัฒนาประเทศ เพื่อสามารถก้าวข้ามความท้าทายต่าง ๆ และประเทศไทยก้าวไปสู่การเป็นประเทศพัฒนาแล้วที่มีความมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน โดยนำหลักการพัฒนาตามแนวปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นแนวทางการพัฒนาที่สำคัญ มุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ เพื่อเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ และยกระดับรายได้และคุณภาพชีวิตของประชาชน ทั้งนี้ ตามนโยบายของรัฐบาลได้นำแนวคิด BCG มาประยุกต์ใช้กับนโยบายการพัฒนาเชิงพื้นที่ (Area Base) ควบคู่ไปกับการพัฒนากิจกรรมเป้าหมายทางเศรษฐกิจ (Activity Base) ที่มีการกำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ชัดเจนในการพัฒนาประเทศ โดยสอดคล้องกับ Trends ของโลก ได้แก่ อุตสาหกรรม S-Curve และ New-S-Curve

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และ บริษัท ในเครือฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม ในประเทศไทย รวมทั้งสิ้นจำนวน 12 แห่ง โดยทั้งนี้ จำนวน 11 แห่ง ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง เพื่อร่วมขับเคลื่อนเศรษฐกิจตามนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไปสู่การใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ หรือกิจการที่เกี่ยวข้องหรือเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ บริษัทฯ จึงได้นำเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) เพื่อนำเสนอคณะกรรมการนโยบาย (กพอ.) และได้รับการพิจารณาประกาศกำหนดให้นิคมอุตสาหกรรมของ บริษัทฯ และบริษัท ในเครือฯ เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เรียบร้อยแล้ว จำนวน 9 แห่ง ซึ่งรวมถึง นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36

บริษัทฯ มีแผนธุรกิจที่จะนำ “นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย)” ซึ่งมีที่ตั้งอยู่บริเวณ ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง เนื้อที่ประมาณ 478.31 ไร่ เข้าร่วมเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มเติม เพื่อร่วมขับเคลื่อนเศรษฐกิจตามนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมอุตสาหกรรมของประเทศไปสู่การใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และได้รับสิทธิประโยชน์และการอำนวยความสะดวกด้านการลงทุนต่าง ๆ เช่น การให้บริการอนุมัติ อนุญาต การลงทุนในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2561 ทั้งนี้ เพื่อสร้างความรับรู้ที่ถูกต้องแก่

ประชาชนในพื้นที่และรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชน และชุมชนที่เกี่ยวข้องกับโครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย) ให้ได้รับทราบถึงแนวคิดการพัฒนา เชิงพื้นที่ (Area Base) ที่สอดคล้องกับหลักการพัฒนาย่างยั่งยืน (ร่าง) แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ประโยชน์ ผลกระทบ และมาตรการเยียวยาแก่ประชาชนหรือชุมชน โดยจะนำผลการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะไปใช้เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการนโยบายต่อไป

รายงานการศึกษาความเหมาะสมการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

บทที่ 1 : ความเป็นมา

จากนโยบายของรัฐบาลที่กำหนดเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor, EEC) ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ซึ่งรัฐบาลได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับการส่งเสริมเพื่อให้เกิดการลงทุนอย่างเป็นรูปธรรม และได้มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เพื่อเพิ่มศักยภาพรองรับการลงทุน และการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจและการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในพื้นที่ ก่อให้เกิดการเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจและการลงทุนในธุรกิจ และเป็นจุดเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ของภูมิภาคอาเซียน เพื่อยกระดับพื้นที่ให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของเอเชียและอนาคตที่ยั่งยืนของประเทศไทย โดยตามแผนการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่ง กำหนดพื้นที่เป้าหมาย 3 จังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ทั้งนี้ แนวคิดการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในขณะนั้น มีแนวคิดในการพยายามรวมกลุ่มและเชื่อมโยงอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องให้อยู่ด้วยกันในลักษณะ “คลัสเตอร์ (Cluster)” เช่น ยานยนต์ และชิ้นส่วน, ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กกลางน้ำและปลายน้ำ, กลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างและส่งเสริมการผลิต ฯลฯ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศในขณะนั้น โดยการรวมกลุ่มเป็นคลัสเตอร์ จะช่วยให้กลุ่มธุรกิจที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันอยู่ด้วยเป็นพื้นฐาน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและผลิภาพการผลิต เกิดการแลกเปลี่ยนและเชื่อมโยงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ ระบบการขนส่งเกิดประสิทธิภาพ ลดความสูญเสียพลังงาน เพิ่มขีดความสามารถและศักยภาพในการแข่งขันโดยรวม รวมทั้งประโยชน์ในเชิงการพัฒนาพื้นที่ซึ่ง จะช่วยในการลดความสูญเสียของระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้าและน้ำประปา มีระบบควบคุมดูแลด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพ และสามารถตรวจสอบได้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (“โครงการ”) ตั้งอยู่ในเขตท้องที่ ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง บริเวณริมถนน รย.ถ.10063 (ทางหลวงหมายเลข 3375 เดิม) กม. 10+500 ได้ลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 เนื้อที่ประมาณ 1,281.36 ไร่ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2567 (โดยภายหลังรังวัดที่ดินเนื้อที่โครงการ เพิ่มขึ้นเป็น 1,282.07 ไร่) รวมถึงได้ลงนามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาร่วมดำเนินงาน โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย) เนื้อที่ประมาณ 478.31 ไร่ กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการประกาศเขตส่งเสริม ประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม : นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง ๓๖ จังหวัดระยอง เนื้อที่ประมาณ 1,281.36 ไร่ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะขยายระดับพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) เพิ่มเติมประมาณ 478.31 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของโครงการปัจจุบัน ในท้องที่ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง เป็นเขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรม เป้าหมายพิเศษซึ่ง โครงการปัจจุบัน ได้รับการประกาศเขตส่งเสริม เพื่อรองรับอุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation) และอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) รวมถึงอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์ขอเพิ่มเติมกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ 4 กลุ่มอุตสาหกรรม เพื่อรองรับนักลงทุนซึ่งคาดว่าจะเข้ามาลงทุน ประกอบด้วย (1) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (2) อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร (3) อุตสาหกรรมดิจิทัล และ (4) อุตสาหกรรมอื่นๆที่สอดคล้อง ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศ คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้างพื้นฐานและ ระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ห่างจากสนามบินอยู่ระยะประมาณ 23 กิโลเมตร, ท่าเรือมาบตาพุด 19 กิโลเมตรและท่าเรือแหลมฉบัง 31 กิโลเมตร และมีความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันในพื้นที่ ซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือเปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบ หรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุน อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการพัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็นรูปธรรม โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาที่ดิน พร้อมระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการอื่น ๆ ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมที่จะเข้ามาลงทุน เพื่อให้การประกอบอุตสาหกรรมมีมาตรฐานสากล มีความปลอดภัยต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บทที่ 2 : วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการปัจจุบัน และโครงการ (ส่วนขยาย) ให้เป็นพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อรองรับอุตสาหกรรมพิเศษ 10 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ได้แก่
 - 11) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ ประเภทกิจการผลิตเครื่องยนต์ อุปกรณ์ หรือชิ้นส่วน กิจการ ผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะ กิจการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า Battery Electric Vehicle (BEV), Plug-in Hybrid Electric Vehicle (PHEV), Hybrid Electric Vehicle (HEV) และแพลตฟอร์มสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าแบบ แบตเตอรี่ (BEV Platform) กิจการผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ รวมถึงอุตสาหกรรมผลิตและประกอบแบตเตอรี่ สำหรับยานยนต์แห่งอนาคตหรือยานพาหนะไฟฟ้า (Electric Vehicles) กิจการผลิตรถจักรยานยนต์ไฟฟ้า แบบแบตเตอรี่ กิจการผลิตรถสามล้อไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่และแพลตฟอร์มสำหรับรถสามล้อไฟฟ้าแบบ แบตเตอรี่ กิจการผลิตรถโดยสารไฟฟ้าและรถบรรทุกไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่ และแพลตฟอร์มสำหรับรถโดยสาร ไฟฟ้าและรถบรรทุกไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่ กิจการผลิตรถจักรยานไฟฟ้า กิจการผลิตยานยนต์ไฟฟ้าพลังงาน เซลล์เชื้อเพลิงและอุปกรณ์สำหรับระบบเซลล์เชื้อเพลิง กิจการผลิตเซลล์เชื้อเพลิงและชิ้นส่วน กิจการต่อเรือ หรือซ่อมเรือกิจการผลิตและ/หรือซ่อมรถไฟ ชิ้นส่วนหรืออุปกรณ์สำหรับระบบราง และกิจการสถานีบริการอัดประจุไฟฟ้า และสถานีบริการสับเปลี่ยนแบตเตอรี่สำหรับยานพาหนะไฟฟ้า เป็นต้น
 - 12) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ ประเภทกิจการเครื่องใช้ไฟฟ้าที่อยู่ในเทคโนโลยีขั้นสูง กิจการผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าสำหรับอุตสาหกรรม กิจการผลิตอุปกรณ์จัดเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความจุสูง กิจการ ผลิตอุปกรณ์โทรคมนาคม กิจการผลิตผลิตภัณฑ์ Electronic Control Measurement สำหรับงาน อุตสาหกรรมเกษตร/เครื่องมือแพทย์/เครื่องมือวิทยาศาสตร์ กิจการผลิต Printed Circuit Board เป็นต้น
 - 13) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพประเภทกิจการสนับสนุนอุตสาหกรรมเกษตร และอาหาร เช่น การอบฟุ้งและไซโล การคัดคุณภาพและเก็บรักษาผลิตผลทางการเกษตร ห้องเย็นหรือขนส่ง ห้องเย็น ศูนย์กลางการค้าสินค้าเกษตร เป็นต้น กิจการผลิตผลิตภัณฑ์จากเทคโนโลยีชีวภาพ เช่น พลาสติก ชีวภาพ เคมีชีวภาพ เทคโนโลยีชีวภาพ และกิจการพัฒนาเทคโนโลยี เป็นต้น

- 14) อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ประเภทกิจการการผลิตหรือถนอมอาหาร วัตถุเจือปนอาหาร สิ่งปรุงแต่งอาหาร ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร การผลิตอาหารแห่งอนาคต การผลิตอาหารสัตว์ ผลิตภัณฑ์จากสารสกัดจากธรรมชาติหรือสมุนไพร กิจการโรงงานผลิตอาหารกระป๋อง กิจการผลิตน้ำดื่มและน้ำอัดลม และ กิจการผลิตเครื่องปรุงรส หรือเครื่องประกอบอาหาร เป็นต้น
 - 15) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ ประเภทกิจการผลิตเครื่องจักร และ/หรืออุปกรณ์อัตโนมัติ (Automation) ที่มีการออกแบบทางวิศวกรรมและมีขั้นตอนการพัฒนาและออกแบบระบบอัตโนมัติ (Automation System Integration) รวมถึงมีขั้นตอนการออกแบบระบบควบคุมการปฏิบัติงานด้วยระบบสมองกลเอง และกิจการ ประกอบหุ่นยนต์ หรืออุปกรณ์อัตโนมัติ และ/หรือชิ้นส่วน เป็นต้น
 - 16) อุตสาหกรรมการบิน ประเภทกิจการด้านอากาศยานและอวกาศ กิจการผลิตและซ่อมอากาศยาน อุปกรณ์ หรือชิ้นส่วน และกิจการผลิตอุปกรณ์การออกแบบและพัฒนาเกี่ยวกับอวกาศ และการให้บริการ เกี่ยวกับอวกาศ เป็นต้น
 - 17) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร ประเภทกิจการผลิตอาหารทางการแพทย์ (Medical Food) กิจการผลิตผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ เช่น Non-Woven Fabric หรือผลิตภัณฑ์สุขอนามัย เครื่องมือแพทย์ หรือชิ้นส่วน ยา เป็นต้น
 - 18) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ ประเภทกิจการผลิตเชื้อเพลิงจากผลผลิต การเกษตร กิจการผลิตเชื้อเพลิงจากเศษวัสดุ หรือขยะ กิจการผลิตเคมีภัณฑ์หรือพอลิเมอร์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ขึ้นรูปต่อเนื่องจากการผลิตพอลิเมอร์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในโครงการ เดียวกัน และกิจการผลิตผลิตภัณฑ์จากพอลิเมอร์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และกิจการผลิต กาว เป็นต้น
 - 19) อุตสาหกรรมดิจิทัล ประเภทกิจการพัฒนาซอฟต์แวร์ แพลตฟอร์มเพื่อให้บริการดิจิทัล หรือ ดิจิทัลคอนเทนต์ กิจการโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล และกิจการสนับสนุนระบบนิเวศด้านดิจิทัล เป็นต้น
 - 20) อุตสาหกรรมการพัฒนาบุคลากรและการศึกษา เช่น ศูนย์วิจัยพัฒนาด้านยานยนต์
2. เพื่อผลักดันให้ผู้ประกอบการเกิดการลงทุนโดยใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ทันสมัย สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และเพื่อช่วยสนับสนุนการพัฒนาผู้ประกอบการกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

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

บทที่ 3 : ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

โครงการปัจจุบัน เริ่มก่อสร้างตั้งแต่ เดือนตุลาคม พ.ศ.2563 และเริ่มเปิดดำเนินการโครงการ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ.2567 โดยที่โครงการฯปัจจุบันมีพื้นที่โดยรวม 1,282.07 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณริมถนน รย.ถ. 10063 (ทางหลวงหมายเลข 3375 เดิม) ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง

สำหรับ พื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ทางบริเวณทิศตะวันออกของโครงการปัจจุบัน มีขนาดพื้นที่โดยประมาณรวม 478.31 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณริมทางหลวงชนบท รย.2015 ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง

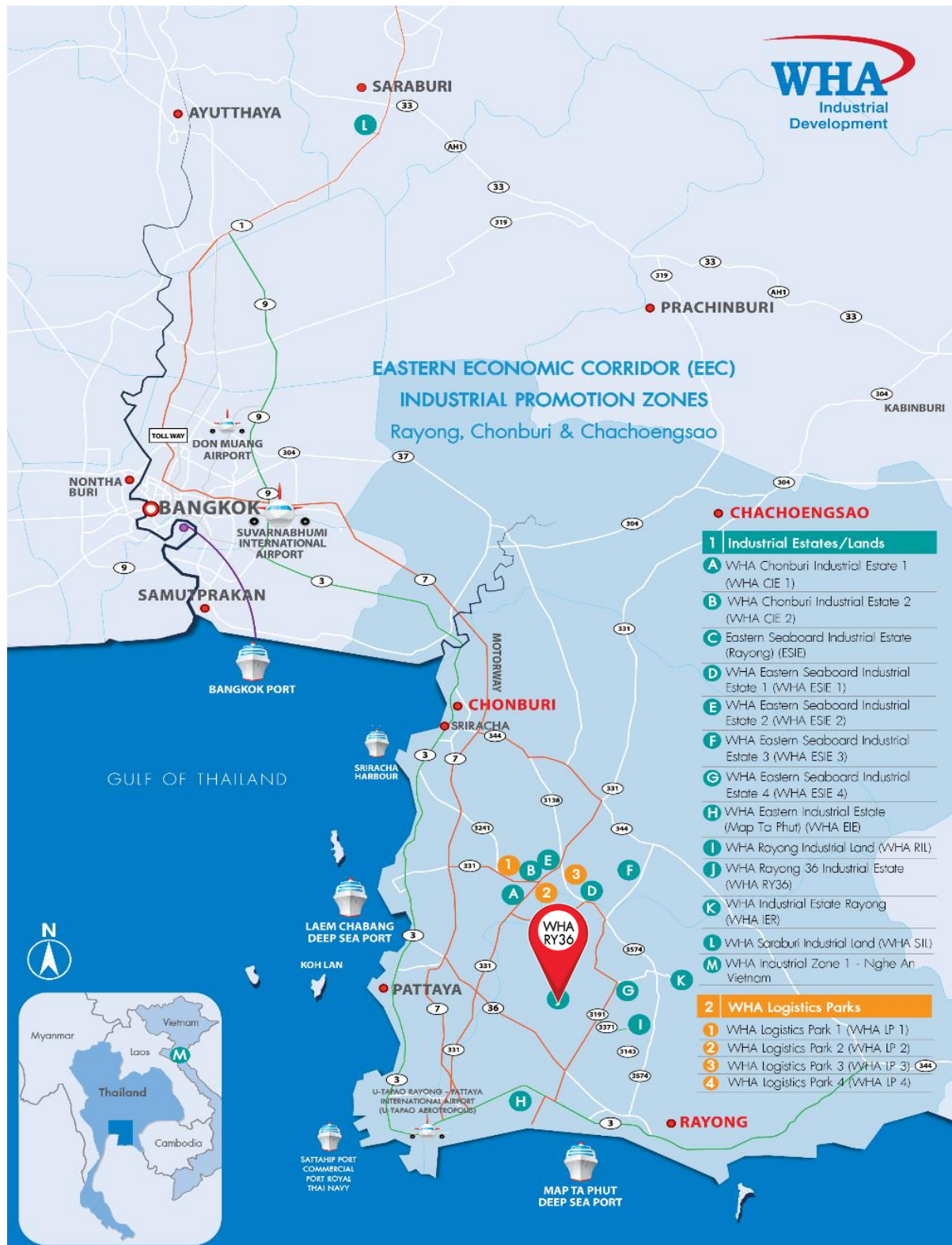
ที่ดินที่ตั้งโครงการ

ที่ดินที่ตั้งโครงการ (ส่วนขยาย) เนื้อที่ประมาณ 478.31 ไร่ บริษัทฯ ได้ทำการซื้อขายกับเจ้าของที่ดินบนพื้นฐานความพึงพอใจทั้งสองฝ่ายและทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัดเรียบร้อยแล้ว โดยมีโฉนดที่ดินทั้งสิ้นจำนวน 32 ฉบับ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการปรับถมดิน และก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินงานภายในปี พ.ศ.2568 นี้

ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งโครงการ

นอกเหนือจากการออกแบบโครงการให้มีความทันสมัยและสวยงาม เหมาะแก่่อุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สมัยใหม่ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมแล้ว ที่ตั้งโครงการยังมีความเหมาะสมต่อการประกอบกิจการอุตสาหกรรม จากทำเลที่ตั้งของโครงการที่ติดกับริมถนน รย.ถ. 10063 (ทางหลวงหมายเลข 3375 เดิม) และเหมาะสมต่อการขนส่งทั้งทางบก อากาศ และน้ำ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศ ดังนี้

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| 1) อำเภอสรีราชา | : ห่างจากโครงการ 38 กิโลเมตร |
| 2) เมืองพัทยา | : ห่างจากโครงการ 24 กิโลเมตร |
| 3) เมืองระยอง | : ห่างจากโครงการ 28 กิโลเมตร |
| 4) กรุงเทพมหานคร | : ห่างจากโครงการ 117 กิโลเมตร |
| 5) สนามบินสุวรรณภูมิ | : ห่างจากโครงการ 100 กิโลเมตร |
| 6) สนามบินอู่ตะเภา | : ห่างจากโครงการ 23 กิโลเมตร |
| 7) ท่าเรือแหลมฉบัง | : ห่างจากโครงการ 31 กิโลเมตร |
| 8) ท่าเรือมาบตาพุด | : ห่างจากโครงการ 19 กิโลเมตร |



รูปที่ 1 : ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการและโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับ

ความสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

โครงการปัจจุบันและ โครงการ (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ในตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง และตั้งอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 ซึ่งจากตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน สามารถสรุปได้ ดังนี้

1.1) พื้นที่โครงการ ปัจจุบัน

พื้นที่โครงการ ปัจจุบัน ตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วง (บริเวณ ขอ.-20) ซึ่งเป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจการวิจัยและพัฒนาและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม

1.2) พื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย)

พื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว (บริเวณ อ.-51) ซึ่งเป็นที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่นๆ

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 ซึ่ง เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จึงสามารถดำเนินการในที่ดิน ประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม (ขอ.) และที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม (อ.) ได้โดยไม่ขัดกับข้อกำหนดตาม ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกฯ ที่บังคับใช้ในพื้นที่แต่อย่างใด

2) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

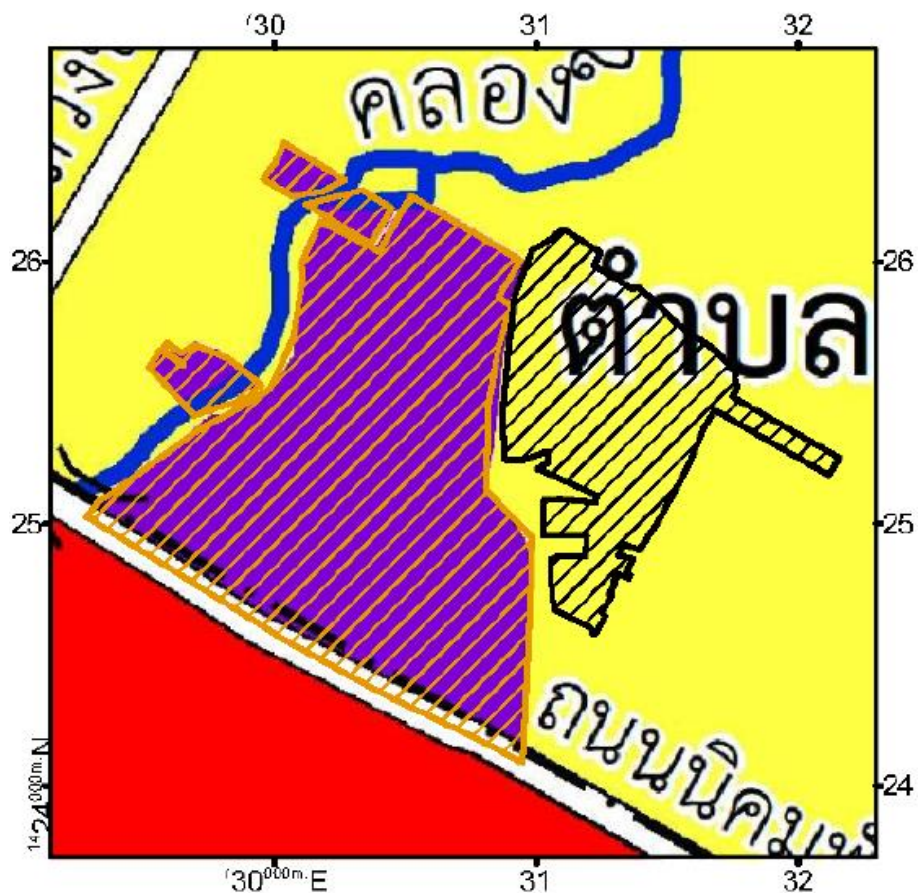
โครงการปัจจุบันและ โครงการ (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ในตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง และตั้งอยู่ในพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ซึ่งจากตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถสรุปได้ ดังนี้

2.1) พื้นที่โครงการ ปัจจุบัน

พื้นที่โครงการปัจจุบันตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 4 ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม โดย ปัจจุบัน ได้ผ่านการรังวัดที่ดินและได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้ว เมื่อมิถุนายน 2563 (ก่อนกฎหมายพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมประกาศบังคับใช้) อย่างไรก็ตาม ลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการปัจจุบันเป็นการจัดสรรพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม ตาม พรบ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งการพัฒนาไม่มีรुक้าและไม่ทำให้แหล่งน้ำเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากเดิม ดังนั้น จึงสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดของเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

2.2) พื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย)

พื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 6 ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม โดย ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ เป็นการจัดสรรพื้นที่อุตสาหกรรม ตาม พรบ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งการพัฒนาไม่มีรูก้าและไม่ทำให้แหล่งน้ำเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากเดิม ดังนั้น จึงสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดของเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม



3) แนวคิดในการออกแบบวางผังแม่บทและการใช้พื้นที่

การออกแบบวางผังนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยะยง 36 ประกอบด้วย การกำหนดรูปแบบขอบเขตของพื้นที่ต่างๆ ของโครงการ โดยให้ลักษณะการใช้พื้นที่และการจัดวางระบบสาธารณูปโภคต้องให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและให้เหมาะสมกับสภาพทางกายภาพ โดยจะอำนวยความสะดวกให้มากที่สุด

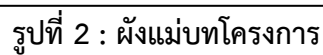
หลักเกณฑ์ในการวางผังจัดสรรที่ดินของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยะยง 36 คือ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เหมาะสม และสะดวกต่อการใช้สอย มีค่าใช้จ่ายและบำรุงรักษาต่ำ ถนนมีความกว้างเพียงพอและปลอดภัยในการจราจร โรงบำบัดน้ำเสียจะอยู่ในบริเวณต่ำและติดทางน้ำสาธารณะ การระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วจะถูกรวบรวมและปล่อยลงทางน้ำสาธารณะ โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อข้างเคียง

การใช้พื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม (Land Use) สรุปลได้ตามตารางที่ 1 และมีผังแม่บทแสดงในรูปที่ 2

สัญลักษณ์ / การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ลำดับที่	สัญลักษณ์	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ระยะที่ 1		พื้นที่ระยะที่ 2		พื้นที่รวม	
			เนื้อที่ประมาณ(ไร่)	ร้อยละ (%)	เนื้อที่ประมาณ(ไร่)	ร้อยละ (%)	เนื้อที่ประมาณ(ไร่)	ร้อยละ (%)
		* พื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ * แบ่งสัดส่วน 3 ประเภท ได้แก่	1,281-1-42.4	100.00	478-1-22.1	100.00	1,759-2-64.5	100.00
1		พื้นที่เพื่อประกอบกิจการ	971-2-63.9	75.83	373-0-28.0	78.00	1344-2-91.9	76.42
2		พื้นที่สาธารณูปโภค	184-2-84.2	14.42	52-3-62.1	11.06	237-2-46.3	13.50
3		พื้นที่สีเขียวและแนวกันชน	124-3-94.3	9.75	52-1-32.0	10.94	177-1-26.3	10.08

ตารางที่ 1 : การใช้พื้นที่ภายในโครงการ



4) แนวคิดในการกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

การดำเนินโครงการส่วนขยาย เป็นการพัฒนาที่ดินเพิ่มเติมซึ่งเชื่อมต่อกับพื้นที่ของโครงการปัจจุบัน โดยมีแนวคิดการกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เข้ามาตั้งในพื้นที่ส่วนขยายของโครงการไม่แตกต่างจากโครงการปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ โดยจะพิจารณาจากศักยภาพด้านทรัพยากรและข้อจำกัดด้านสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ที่สำคัญ ตลอดจนพิจารณาข้อกำหนดด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่นักลงทุนสนใจจะเข้ามาดำเนินการหรือ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายบางส่วนที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ ที่มีการยกระดับหรือต่อยอดแผนพัฒนาภาคตะวันออกภายใต้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกหรืออีอีซี (Eastern Economic Corridor ; EEC)

5) การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA)

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เอ็นไอ เวิร์ค จำกัด ในการเป็นที่ปรึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับพื้นที่สำหรับโครงการ ทั้งนี้โครงการได้เปิดโอกาสให้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมแสดงความคิดเห็นต่อการพัฒนาโครงการ ตามแนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อรวบรวมความคิดเห็น ข้อห่วงกังวล และข้อเสนอแนะ มากำหนดแนวทางในการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้มีความครบถ้วนและรอบด้านมากที่สุด เพื่อให้การพัฒนาโครงการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนน้อยที่สุด

ทั้งนี้ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้จัดทำแล้วเสร็จ และได้รับแจ้งจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567 ว่า รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ในการประชุมครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567

บทที่ 4 : ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดให้โครงการเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ มีดังนี้

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

1) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ในหัวข้อดังต่อไปนี้

- 1) โครงการ เป็นนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่รอบนิคมที่รองรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย / เป้าหมายพิเศษตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยเฉพาะการส่งเสริมอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า เทคโนโลยีและพัฒนาอุตสาหกรรมระบบกักเก็บพลังงาน และกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัทสนใจที่จะมาตั้งโรงงานผลิต/ประกอบยานยนต์ไฟฟ้า และโรงงานผลิตอุปกรณ์กักเก็บพลังงานไฟฟ้าประจุสูง และกิจการที่เกี่ยวข้อง ในพื้นที่โครงการแล้ว
- 2) สนับสนุนให้เกิดการร่วมสร้างงานวิจัยและนวัตกรรมจากภาคเอกชนและมหาวิทยาลัย เพื่อสร้างและถ่ายทอดเทคโนโลยีขั้นสูง เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้จริง จากการที่โรงงานผลิต/ประกอบยานยนต์ไฟฟ้าที่จะตั้งในพื้นที่โครงการนั้นส่วนหนึ่งเป็นเทคโนโลยีที่เกิดจากงานวิจัยและค้นคว้าของมหาวิทยาลัยชั้นนำในประเทศไทย
- 3) สนับสนุนการถ่ายทอดเทคโนโลยีขั้นสูงจากต่างประเทศให้แก่คนไทย จากการที่โรงงานผลิตอุปกรณ์กักเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความจุสูง ที่จะตั้งในพื้นที่โครงการนั้นเป็นเทคโนโลยีจากต่างประเทศ
- 4) สนับสนุนให้เกิดความสมดุลและความมั่นคงทางพลังงาน ลดการนำเข้าเชื้อเพลิงฟอสซิลจากต่างประเทศที่ใช้สำหรับการผลิตพลังงานไฟฟ้า และช่วยลดกำลังการผลิตพลังงานไฟฟ้าสำรองได้จากการที่อุปกรณ์กักเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความจุสูงที่จะผลิตในพื้นที่โครงการนั้น สามารถนำไปใช้กักเก็บพลังงานไฟฟ้าเพื่อสร้างสมดุลพลังงานไฟฟ้าได้ อีกทั้งช่วยยืดระยะเวลาโรงไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคตออกไปได้
- 5) สนับสนุนให้เกิดการลดการนำเข้าน้ำมันเชื้อเพลิงจากต่างประเทศ จากการที่ยานยนต์ไฟฟ้าที่จะผลิต/ประกอบในพื้นที่โครงการนั้นใช้พลังงานไฟฟ้าในการขับเคลื่อนรถยนต์

2) ยุทธศาสตร์ชาติการสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม ในหัวข้อดังต่อไปนี้

- 1) ช่วยกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี จากการที่โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง และจะออกแบบโครงการให้มีความทันสมัย สวยงาม จะช่วยพัฒนาและนำความเจริญมาสู่ชุมชนในตำบลพนานิคม
- 2) ช่วยพัฒนาและยกระดับทักษะอาชีพกำลังแรงงานในพื้นที่ จากการที่บริษัทและ/หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ เข้าหารือกับสถาบันการศึกษาชั้นนำของประเทศ รวมทั้ง สถาบันการศึกษาในจังหวัดระยอง เพื่อพัฒนาหลักสูตรให้สอดคล้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมในโครงการ
- 3) ช่วยส่งเสริมความเข้มแข็งสถาบันครอบครัว จากการที่บริษัทและ/หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการมีนโยบายที่จะพิจารณาจ้างแรงงานในพื้นที่ที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่กำหนดเข้าทำงานเป็นลำดับแรก เพื่อให้คนในชุมชนได้ทำงานใกล้บ้าน
- 4) ช่วยส่งเสริมการมีส่วนร่วมหน่วยงานภาครัฐและชุมชนในพื้นที่โครงการจากการที่บริษัทและ / หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ มีนโยบายที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ และชุมชนรอบพื้นที่โครงการ ตามนโยบายการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility) ในรูปแบบต่างๆ

3) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างความเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

- 1) ช่วยส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม จากการที่โครงการมีการออกแบบ นิคมอุตสาหกรรม โดยใช้แนวทางการออกแบบให้มีความสอดคล้องตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ พ.ศ. 2557
- 2) ช่วยส่งเสริมการใช้พลังงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จากการที่อุปกรณ์กักเก็บพลังงานไฟฟ้าที่มีความสูงที่จะผลิตในพื้นที่โครงการนั้น สามารถนำไปใช้กักเก็บพลังงานไฟฟ้าเพื่อรองรับพลังงานทดแทนที่เพิ่มขึ้นในระบบได้อย่างมั่นคงและมีเสถียรภาพ รวมทั้งช่วยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาวิธีการบริหารจัดการระบบไฟฟ้าทั้งด้านอุปทานและด้าน อุปสงค์ให้มีประสิทธิภาพและความยืดหยุ่น
- 3) ช่วยส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนบนสังคมที่เป็นมิตรต่อสภาพภูมิอากาศ จากการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการสนับสนุนการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าแทนยานยนต์ที่ใช้เชื้อเพลิงน้ำมัน

- 4.2 ดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ จากความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการเตรียมไว้ให้นักลงทุนต่างประเทศ
- 4.3 ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้ก้าวข้ามจากกับดักประเทศที่มีรายได้ปานกลางสู่ประเทศที่มีรายได้สูง
- 4.4 สร้างโอกาสด้านอาชีพ ให้กับคนในท้องถิ่นเป็นจำนวนมากประมาณกว่า 16,000 ตำแหน่ง ทั้งทางตรง และทางอ้อม โดยเป็นการจ้างงานในส่วนของโครงการ (ส่วนขยาย) ประมาณ 4,500 ตำแหน่ง
- 4.5 ส่งเสริมให้คนในชุมชนได้ทำงานใกล้บ้านจากการที่บริษัทฯและ/หรือโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการมีนโยบายที่จะพิจารณารับแรงงานในพื้นที่ที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่กำหนดเข้าทำงานเป็นลำดับแรก
- 4.6 ช่วยส่งเสริมและพัฒนาองค์ความรู้เทคโนโลยีขั้นสูง ทักษะ สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมให้แก่ นิสิต นักศึกษา นักเรียน จากการร่วมพัฒนาหลักสูตรกับสถาบันการศึกษาทั้งในและนอกจังหวัดระยอง และจากการถ่ายทอดความรู้จากผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ รวมทั้งการมีศูนย์วิจัยและพัฒนาในพื้นที่โครงการ
- 4.7 ช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้าง จากการพัฒนาพื้นที่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนรอบพื้นที่โครงการ จากรายได้ภาษีท้องถิ่นที่เพิ่มมากขึ้น
- 4.8 ช่วยสร้างโอกาสทางธุรกิจที่ต่อเนื่องให้แก่ชุมชนได้ เช่น ร้านค้า โรงแรม หอพัก ฯลฯ
- 4.9 ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งระดับชาติและระดับท้องถิ่น จากการลงทุนประมาณ 95,000 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในโครงการ (ส่วนขยาย) ประมาณ 27,000 ล้านบาท
- 4.10 สนับสนุนผู้ประกอบการในประเทศไทย จากการใช้ชิ้นส่วนอุปกรณ์จากผู้ผลิตในประเทศไทยสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า
- 4.11 สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกสู่ชั้นบรรยากาศ จากอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่และอื่นๆ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอนของประเทศไทย ภายในปี 2593 และบรรลุตามเจตจำนงในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2608 ตามถ้อยแถลงของนายกรัฐมนตรีต่อที่ประชุมสมัชชารัฐภาคีกรอบอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ครั้งที่ 26 (COP26)

บทที่ 5 : รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

5.1 รายละเอียดโครงการ

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” แทน) ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ” แทน) ตั้งอยู่ที่บริเวณ ทางหลวงร.ย.ถ.10063 (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3375 เดิม) กม. 10+500 ตำบลพานานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง มีพื้นที่ประมาณ 1,282.07 ไร่ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่บางส่วนติดกับห้วยสาธารณะประโยชน์
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนทางหลวง ร.ย.ถ.10063 (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3375 เดิม)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนทางหลวงชนบท รย.2015 และพื้นที่เกษตรกรรม
ทิศตะวันตก	ติดกับ	คลองขากเจ้าเดียว และพื้นที่เกษตรกรรม

5.2 ประเภทอุตสาหกรรม หรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย) ได้รับอนุมัติรายงานจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567 เรียบร้อยแล้ว โดยกำหนดประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมาย ดังนี้

กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่สามารถเข้ามาตั้งได้ในโครงการ

- ก) กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และประกอบรถยนต์/ยานยนต์แห่งอนาคต และอุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และประกอบรถยนต์/ยานยนต์แห่งอนาคต
- ข) กลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์
- ค) กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กขั้นกลางและขั้นปลาย
- ง) กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง
- จ) กลุ่มอุตสาหกรรมแบตเตอรี่ หรือเซลล์เก็บประจุไฟฟ้าที่ไม่มีกระบวนการหลอมตะกั่วและไม่รับประเภทที่เป็นแผ่นธาตุ
- ฉ) กลุ่มอุตสาหกรรมหุ่นยนต์
- ช) กลุ่มอุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์
- ซ) กลุ่มอุตสาหกรรมบริการสาธารณูปโภคสนับสนุน

- ฅ) กลุ่มอุตสาหกรรมเกษตรและอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร
- ญ) กลุ่มอุตสาหกรรมอุปกรณ์ทางการแพทย์

ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่อนุญาตให้เข้ามาตั้งในโครงการ จำนวน 20 ประเภท ได้แก่

- 1) โรงงานพอกย้อม
- 2) โรงงานพอกหนัง
- 3) โรงงานผลิตเยื่อกระดาษที่มีกระบวนการต้มและพอก
- 4) โรงงานผลิตและบรรจุยาฆ่าแมลง
- 5) โรงงานที่มีส่วนผลิตโซดาไฟด้วยวิธีใช้เซลล์ปรอท
- 6) โรงงานหลอมตะกั่วที่ใช้แล้ว
- 7) โรงงานผลิตซ่อมแซมและดัดแปลงวัตถุระเบิด
- 8) โรงงานผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์
- 9) โรงงานผลิตถ่านไฟฉาย ผลิตแบตเตอรี่ที่มีกระบวนการหลอมตะกั่ว
- 10) โรงงานที่รับซื้อหม้อแบตเตอรี่เก่านำมาแยกตะกั่วเพื่อหลอมใหม่หรือหลอมรวมกัน
- 11) โรงงานที่มีกระบวนการชุบเป็นขั้นตอนหลักของกระบวนการผลิต
- 12) โรงไฟฟ้านิวเคลียร์ โรงไฟฟ้าชีวมวล และโรงไฟฟ้าถ่านหิน
- 13) การประกอบกิจการไม่ บด หรือย่อยหิน
- 14) การประกอบกิจการเกี่ยวกับกระดูกสัตว์ กิจการผลิตภัณฑ์แปรรูปจากกระดูกสัตว์
- 15) การประกอบกิจการอุตสาหกรรมคลอ - แอลคาไลน์ (Chlor - alkaline -Industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียม คาร์บอเนต (Na₂CO₃) โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH) กรดไฮโดรคลอริก (HCl) คลอรีน (Cl₂) โซเดียมไฮโปคลอไรต์ (NaOCl) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder)
- 16) การประกอบกิจการผลิตปุ๋ยเคมีโดยกระบวนการทางเคมี
- 17) การประกอบกิจการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียมและการแยกก๊าซธรรมชาติ
- 18) การประกอบกิจการเกี่ยวกับการถลุง หลอม หรือผลิตเหล็ก หรือเหล็กกล้าในขั้นต้น (Iron and Steel Basic Industries)
- 19) การประกอบกิจการเกี่ยวกับการถลุงหรือหลอมโลหะในขั้นต้น ซึ่งมีไม่ใช่เหล็กหรือเหล็กกล้า (Non - Ferrous Metal Basic Industries) โรงงานถลุง หรือหลอมโลหะในขั้นต้น
- 20) โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม

บทที่ 6 : ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชน และชุมชนที่เกี่ยวข้อง

โครงการได้เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมแสดงความคิดเห็นต่อการพัฒนาโครงการตามแนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อรวบรวมความคิดเห็น ข้อห่วงกังวล และข้อเสนอแนะ มากำหนดแนวทางในการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้มีความครบถ้วนและรอบด้านมากที่สุด เพื่อให้การพัฒนาโครงการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนน้อยที่สุด ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดพื้นที่ศึกษาครอบคลุมพื้นที่ 5 กิโลเมตรจากพื้นที่โครงการ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการได้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ สรุปได้ดังนี้

1) การเตรียมการก่อนจัดกิจกรรมรับฟังความคิดเห็นฯ ในขั้นตอนเตรียมจัดกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียในกระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ (ช่วงเริ่มต้นดำเนินการศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการได้มีการเตรียมความพร้อมของชุมชนโดยการลงพื้นที่พบปะหน่วยงานท้องถิ่นและผู้นำชุมชนในพื้นที่ เพื่อให้ข้อมูลรายละเอียดโครงการเบื้องต้น และปรึกษาหารือรูปแบบการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นฯ ครั้งที่ 1 ดำเนินการในช่วงวันที่ 9 – 12 พฤศจิกายน พ.ศ.2565 โดยมีประเด็นข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะในเบื้องต้นเกี่ยวกับโครงการ ได้แก่ ปัญหาฝุ่นละอองจากถนนซึ่งเป็นปัญหาเดิมในพื้นที่ปัจจุบัน รวมถึงมีข้อห่วงกังวลเรื่องการจัดการน้ำเสีย และระบายน้ำออกสู่ภายนอก โครงการและบริษัทที่ปรึกษาได้นำมากำหนดขอบเขตและมาตรการต่างๆ ในครอบคลุมตามข้อวิตกกังวลของชุมชนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2) การรับฟังความคิดเห็นต่อร่างข้อเสนอโครงการ รายละเอียดโครงการ ขอบเขตการศึกษาและการประเมินทางเลือกโครงการ (การประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1) มีวัตถุประสงค์เพื่อรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อขอบเขตการศึกษาและแนวทางในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเพื่อให้การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความครบถ้วนและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยโครงการได้ดำเนินการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น จำนวน 3 เวที รายละเอียดดังนี้

(1) เวทีที่ 1 จัดขึ้นเมื่อวันอังคารที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2566 เวลา 9.00 – 12.00 น. ณ ศาลาสร้างสุข หมู่ที่ 2 ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง มีผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 416 คน

(2) เวทีที่ 2 จัดขึ้นเมื่อวันอังคารที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2566 เวลา 13.00 – 16.00 น. ณ ศาลาประชาคม หมู่ที่ 5 บ้านวังตาลหม่อน ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง มีผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 34 คน

(3) เวทีที่ 3 จัดขึ้นเมื่อวันพุธที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2566 เวลา 9.00 – 12.00 น. ณ สำนักงานเทศบาลตำบลมะขามคู่ (สำนักงานใหม่) / อาคารป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง มีผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 190 คน

ทั้งนี้ จากเวทีรับฟังความคิดเห็นดังกล่าว ผู้เข้าร่วมประชุมมีความห่วงกังวลผลกระทบจากการพัฒนาโครงการในประเด็นหลัก ได้แก่ คุณภาพอากาศ ระดับเสียง การจัดการมูลฝอยและกากของเสีย การระบายน้ำ การคมนาคม สภาพเศรษฐกิจ-สังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน ซึ่งภายหลังจากการจัดประชุม โครงการได้จัดทำรายงานสรุปความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียพร้อมทั้งคำชี้แจง ส่งให้หน่วยงานราชการและกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย พร้อมทั้งปิดประกาศสรุปผลการประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1 ภายใน 15 วันหลังจัดเวทีประชุม

3) การรับฟังความคิดเห็นต่อร่างข้อเสนอโครงการ รายละเอียดโครงการ ขอบเขตการศึกษาและการประเมินทางเลือกโครงการ (การประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอข้อมูลการทบทวนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังแม่บท (Master Plan) ของโครงการให้สอดคล้องกับร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 และทบทวนรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องกับข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ พ.ศ. 2557 ให้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบ โครงการได้ดำเนินการจัดประชุมการรับฟังความคิดเห็น จำนวน 2 เวที รายละเอียดดังนี้

(1) เวทีที่ 1 จัดขึ้นเมื่อเมื่อวันพุธที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2566 เวลา 9.00 – 12.00 น. ณ ศาลาสร้างสุข หมู่ที่ 2 ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง มีผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 430 คน

(2) เวทีที่ 2 จัดขึ้นเมื่อเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2566 เวลา 9.00 – 12.00 น. ณ สำนักงานเทศบาลตำบลมะขามคู่ (สำนักงานใหม่) / อาคารป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย อำเภอนิคมน้ำจืด จังหวัดระยอง มีผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 185 คน

โครงการได้จัดทำรายงานสรุปความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียพร้อมทั้งคำชี้แจงส่งหน่วยงานราชการและกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ภายหลังจากจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2 โครงการได้เปิดรับฟังความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก 15 วัน จากนั้นโครงการจะรวบรวมประเด็นคำถาม ข้อห่วงกังวล และข้อเสนอแนะจากเวทีการประชุมรับฟังความคิดเห็นครั้งที่ 2 และจากแบบแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม รวมถึงแบบประเมินหลังการประชุมมาจัดทำรายงานสรุปผลการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2 พร้อมทั้งคำชี้แจง เพื่อนำส่งให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบ หลังจากที่ได้ปิดรับฟังความคิดเห็นเพิ่มเติม

บทที่ 7 : มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชน หรือชุมชนในพื้นที่

โครงการ มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ด้านทรัพยากรกายภาพ ด้านทรัพยากรชีวภาพ และนิเวศวิทยา ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าคุณภาพชีวิต และด้านสุขภาพ ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบรัศมี 5 กิโลเมตร โดยข้อเสนอแนะและความคิดเห็นจากการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน ได้ถูกนำไปกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่จะได้รับความเห็นชอบ โดยโครงการ จะต้องนำมาตรการดังกล่าวมาถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ทั้งนี้ตามนโยบายของบริษัทฯ บริษัทฯจะดำเนินโครงการและกิจกรรมต่างๆ โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม และจัดกิจกรรมเสริมสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนและผู้เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเข้าใจระหว่างกลุ่มต่างๆ เช่น ภาคอุตสาหกรรมกับภาคประชาชน ภาคประชาชนด้วยกัน เป็นต้น รวมทั้งเพื่อรับทราบปัญหาความเดือดร้อนที่แท้จริงเพื่อนำไปสู่การแก้ไขปัญหาที่ตรงเป้าหมาย โดยมีรายละเอียดการดำเนินการ ดังนี้

ผลกระทบและมาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน

ผลกระทบ

ผลกระทบต่างๆที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน

มาตรการเยียวยา

โครงการได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Monitoring Committee) ซึ่งมีหน้าที่ติดตามตรวจสอบการดำเนินงานของโครงการทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ โดยคณะกรรมการดังกล่าวประกอบด้วยตัวแทนจาก 3 ฝ่าย ได้แก่ กรรมการผู้แทนภาคประชาชน กรรมการผู้แทนภาคราชการ/นักวิชาการในท้องถิ่น และผู้แทนจากโครงการ โดยจะมีหน้าที่ในการร่วมเจรจาไกล่เกลี่ยและหาข้อยุติกรณีมีข้อพิพาทปัญหาสิ่งแวดล้อมระหว่างโครงการกับชุมชน

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จังหวัดระยอง ได้รับการตรวจสอบ และประกาศเป็น เขตนิคมอุตสาหกรรม ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลง เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จังหวัดระยอง จำนวน 3 ฉบับ โดยมี รายละเอียด ดังนี้

1. ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง เนื้อที่ 1,232 ไร่ 1 งาน 20.2 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2557
2. ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง เนื้อที่ 1,291 ไร่ 1 งาน 42.4 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 13 มีนาคม 2558
3. ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) เนื้อที่ 1,759 ไร่ 2 งาน 64.5 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2567

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบประกาศเขตนิคมอุตสาหกรรม ฉบับล่าสุด (ฉบับที่ 2) เนื้อที่ 1,759 ไร่ 2 งาน 64.5 ตารางวา ประกาศ ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังแนบ

หน้า ๒๘

เล่ม ๑๔๑ ตอนพิเศษ ๒๑๕ ง ราชกิจจานุเบกษา

๘ สิงหาคม ๒๕๖๗

ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง ๓๖ (ฉบับที่ ๒)

ตามที่ได้มีประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง ๓๖ จังหวัดระยอง ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๗ ในท้องที่ตำบลพานิช อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง และประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง ๓๖ จังหวัดระยอง ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘ เนื้อที่ประมาณ ๑,๒๘๑ ไร่ ๑ งาน ๔๒.๔ ตารางวา ต่อมาได้มีประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง ๓๖ จังหวัดระยอง” เป็น “นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง ๓๖” ลงวันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ นั้น

เนื่องจากผู้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีความประสงค์จะขยายพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง ๓๖ เนื้อที่ประมาณ ๔๗๘ ไร่ ๑ งาน ๒๒.๑ ตารางวา เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายต่อไป

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ และข้อ ๔ วรรคสอง ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๘ ประกอบกับมติคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ จึงประกาศเปลี่ยนแปลงเขตนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง ๓๖ ให้เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป โดยยกเลิกแผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง ๓๖ จังหวัดระยอง และให้มีเขตตามแผนที่ท้ายประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

ยุทธศักดิ์ สุภสร

ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

แผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง ๓๖ (ฉบับที่ ๒)

เนื้อที่ประมาณ ๑,๗๕๙ ไร่ ๒ งาน ๖๔.๕ ตารางวา

มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐
๑,๐๐๐ ๐ ๑,๐๐๐ ๒,๐๐๐ ๓,๐๐๐ เมตร



ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)

แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการออกแบบผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรม ตำบลลิวเอชเอ ระยอง 36 จังหวัดระยอง จะออกแบบระบบสาธารณูปโภคตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 หรือมาตรฐาน กนอ.ที่อาจมีการปรับปรุงและประกาศออกมาในภายหน้า

เล่ม ๑๒๙ ตอนพิเศษ ๑๖๐ ง

ราชกิจจานุเบกษา

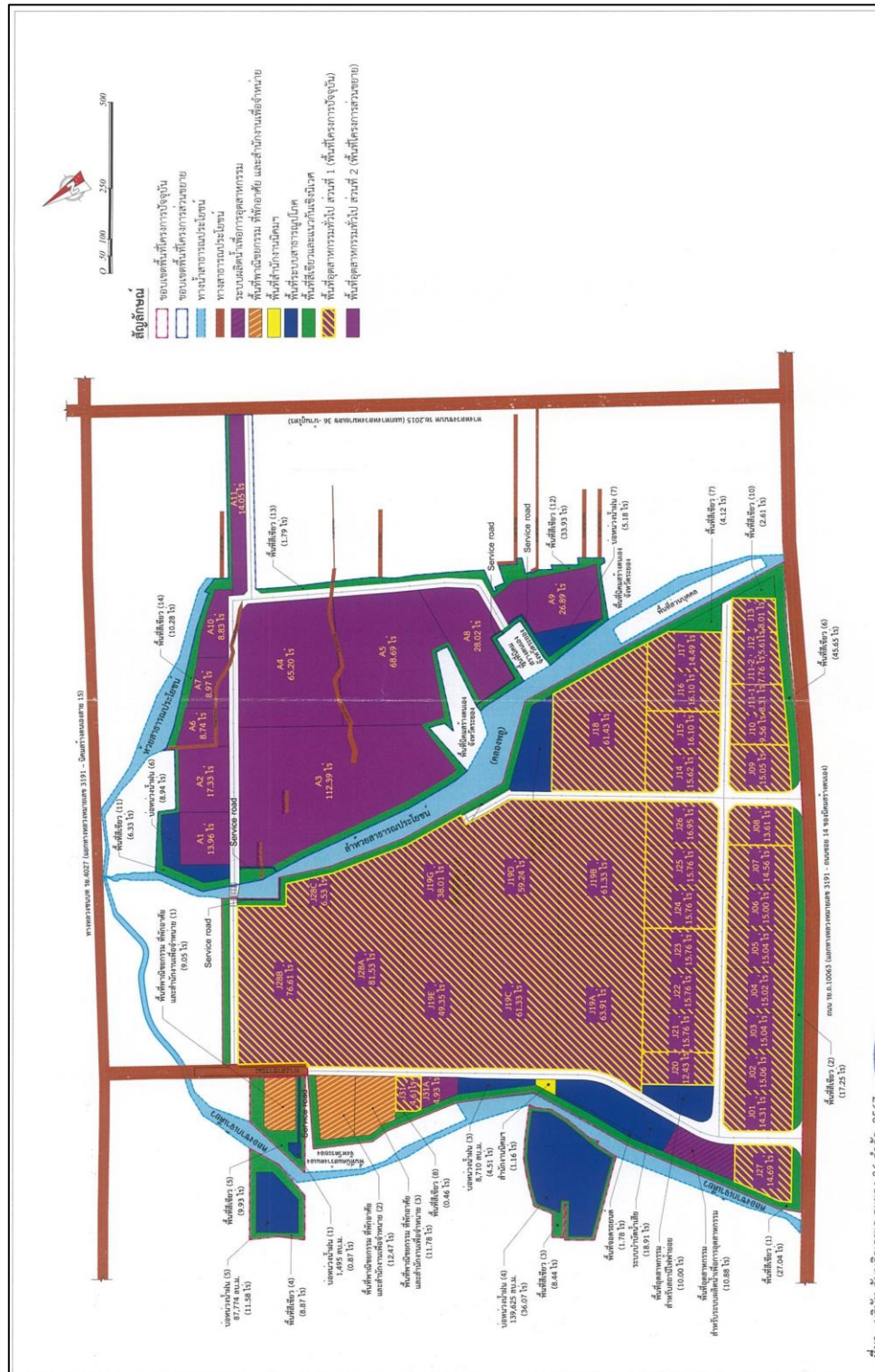
๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๕

ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงข้อบังคับว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และความในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๘ ออกตามความในพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจึงออกข้อบังคับไว้ดังต่อไปนี้

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย ครั้งที่ 1)



ภาคผนวก ง : แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย) จังหวัดระยอง ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่ลูกค้าเพื่อหาอัตรากำไรสุทธิ (Net Margin%) และผลตอบแทนภายใน (IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	478.3 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย (Sellable Area)	373.1 ไร่
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายที่ดิน	6 ปี (ระหว่างปี 2568 ถึง 2573)
ยอดขายที่ดินต่อปี ตลอดระยะเวลาการขาย	ปี 2568 : ประมาณ 225 ไร่ ปี 2569 : ประมาณ 131 ไร่ ปี 2570 : ประมาณ - ไร่ ปี 2571 : ประมาณ - ไร่ ปี 2572 : ประมาณ - ไร่ ปี 2573 : ประมาณ 17 ไร่
ราคาขายที่ดิน	ไม่ต่ำกว่า 4.3 ล้านบาทต่อไร่ (โดยมีการปรับราคาขายทุกปี)
ประมาณการสัดส่วนการโอนที่ดิน	ปีที่ 1 (ปีที่เริ่มขายที่ดิน) : 7.5% ของที่ดินเพื่อขาย ปีที่ 2 (ปีที่ถัดจากปีที่ขายที่ดิน) : 87.9% ของที่ดินเพื่อขาย

2. สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวม (Capital Expenditure) เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน เป็นต้น)	ประมาณ 1,070.6 ล้านบาท
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (เช่น ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารจัดการสำรองค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น)	ประมาณ 0.117 ล้านบาท/ที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย

3. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	63 : 37
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน	4.0%
ระยะเวลาเงินกู้ (Loan Term)	4 ปี
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI	ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคล 100% เป็นเวลา 5 ปี

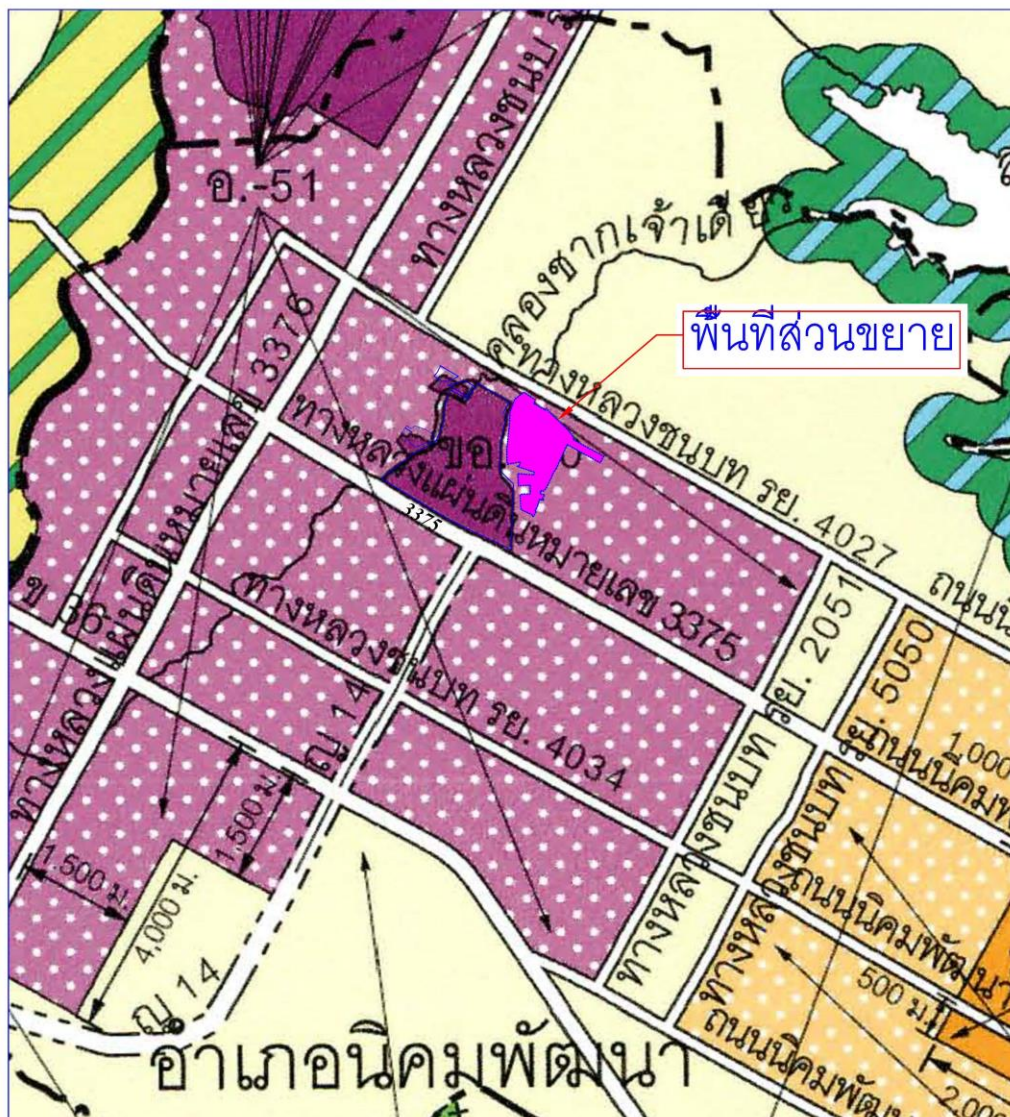
เมื่อนำสมมติฐานไปทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต (Financial Projection) ระหว่างปี 2566 ถึง ปี 2592 พบว่า ในช่วงปี 2563 ถึง ปี2568 โดยคาดว่าจะมีรายได้รวม 1,715 ล้านบาท มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ประมาณ 36% โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นดังนี้

อัตรากำไรสุทธิ (Net Margin%)	21.1%
อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	23.0%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV @7.96%)	230.3 ล้านบาท

โดยอัตรากำไรสุทธิ (Net Margin%) และผลตอบแทนภายใน (IRR) ของโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 เท่ากับประมาณ 21.1% และ 23.0% ตามลำดับ โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV @7.96%) คิดเป็นมูลค่า 230.3 ล้านบาท ดังนั้นจากอัตราผลตอบแทนภายในและระยะเวลาคืนทุนข้างต้น ผู้พัฒนา นิคมจึงตัดสินใจลงทุนโครงการนิคมดังกล่าว เนื่องจากอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นที่น่าพอใจและเทียบเคียง ได้กับอุตสาหกรรม โดยแผนการลงทุนของผู้พัฒนานิคมมีระยะเวลา 3 ปี ใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 1,070.6 ล้านบาท หรือเฉลี่ยประมาณปีละ 357 ล้านบาท ซึ่งจะประกอบด้วยแหล่งเงินทุน 2 ส่วน อันได้แก่ เงินกู้จากสถาบัน การเงินในสัดส่วนร้อยละ 63 และส่วนของผู้ถือหุ้นจากกระแสเงินสดภายในในสัดส่วนร้อยละ 37

ภาคผนวก จ ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 ปัจจุบันอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 โดยพื้นที่ดินของโครงการปัจจุบัน ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีม่วง (บริเวณ ขอ.-20) ซึ่งเป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม และพื้นที่โครงการ (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดสีขา (บริเวณ อ.-51) ซึ่งเป็นที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและ ระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2562



ภาคผนวก ฉ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย) ได้รับอนุมัติรายงานจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567 เรียบร้อยแล้ว



ที่ วิส ๑๐๐๙.๓/ ๑๕๖๕

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๑๑๘/๑ อาคารทิปโก้ ๒ ถนนพระรามที่ ๖
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ
ระยอง 36 (ส่วนขยาย ครั้งที่ ๑) ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด

อ้างถึง ๑. หนังสือบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด ที่ WHAR36 55/2566

ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

๒. หนังสือบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด ที่ WHAR36 002/2567

ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย ครั้งที่ ๑) ตั้งอยู่ที่
ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด ได้เสนอรายงาน
การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย ครั้งที่ ๑)
ตั้งอยู่ที่ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด จัดทำ
รายงานโดยบริษัท เอ็นไอ เวิร์ค จำกัด ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้เสนอรายงานการประเมิน
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าว ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบ
สิ่งแวดล้อมโครงการอุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุน พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๗
เมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๖๗ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมิน
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (ส่วนขยาย ครั้งที่ ๑) ตั้งอยู่ที่ตำบล
พนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด โดยให้ปฏิบัติ
ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
อย่างเคร่งครัด รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย พร้อมทั้งประสานผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานฯ

เพื่อจัดทำ...

ภาคผนวก ข แผนงานการพัฒนาโครงการ (ส่วนขยาย)

บริษัทฯ เริ่มดำเนินการจัดจ้างบริษัทที่ปรึกษา ดำเนินการจัดทำ รายงาน อีไอเอ ในเดือนมกราคม 2566 และได้รับอนุมัติรายงานในเดือนมกราคม 2567 โดย บริษัทฯ เริ่มเข้าดำเนินการก่อสร้างโครงการ (ส่วนขยาย) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 และดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งใช้ระยะเวลาสำหรับการพัฒนาโครงการ (ส่วนขยาย) รวม 26 เดือน โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการที่สำคัญดังแสดงในตาราง

แผนงานการพัฒนาโครงการ (ส่วนขยาย)

ลำดับ	รายละเอียด	2566												2567												2568					
		Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
	Licenses and permits																														
1	EIA report @ 478 rai																														
2	IE Announcement																														
3	Masterplan																														
4	Utilities construction permit																														
5	Land grading permits																														
6	Land allocation permit																														
	Construction																														
1	Land grading																														
2	Infrastructure																														