

รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง



CPIE

C. P. INDUSTRIAL ESTATE RAYONG



โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง

05 มกราคม 2561

โดย บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ 12 มกราคม 2561

**รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)
การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม
โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง**

สารบัญ

1. ความเป็นมา	2
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	4
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	5
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม	8
5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่	9
6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง	20

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก เอกสารชี้แจง เรื่องผังเมือง	22
ภาคผนวก ข รายการสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน	28

เอกสารแนบ

1. สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 130 แปลง
2. แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)

บทที่ 1

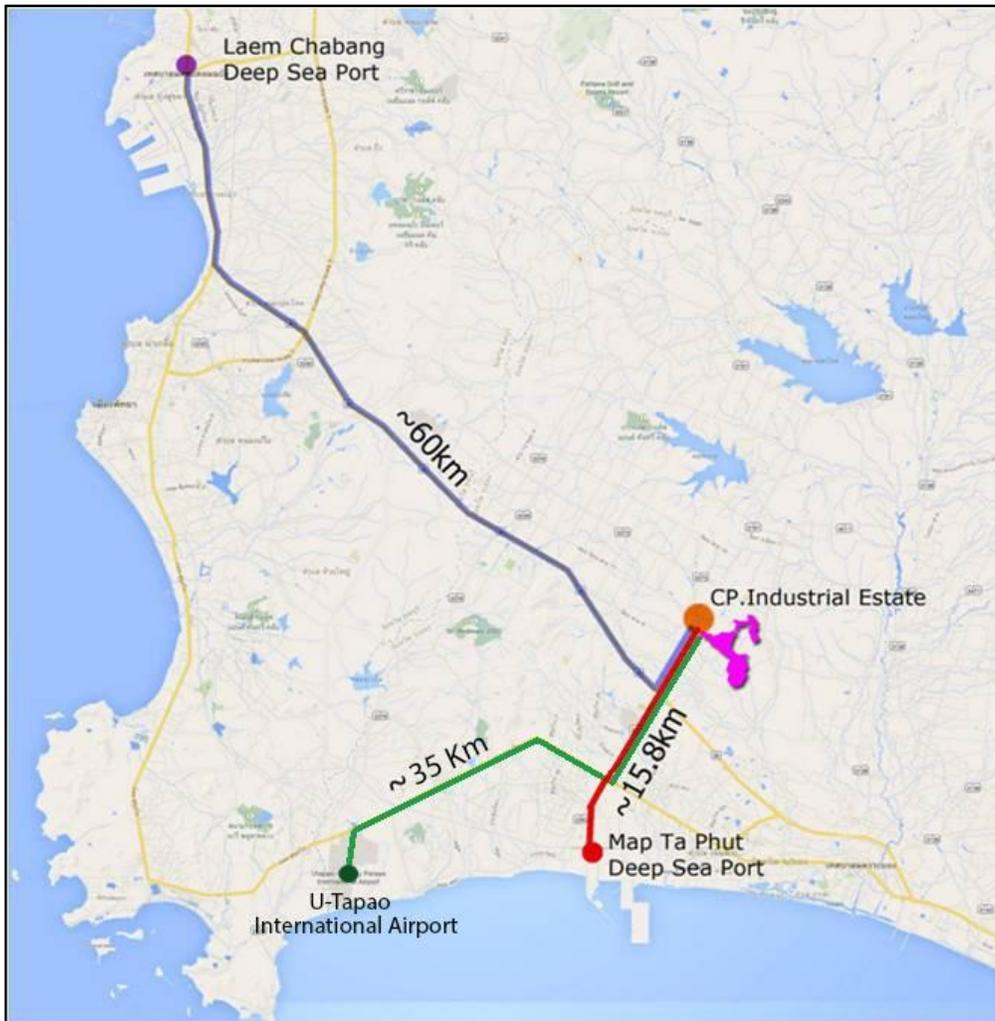
ความเป็นมา

ปัจจุบัน รัฐบาลได้กำหนดยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี รวมทั้งนโยบายในการพัฒนาเชิงพื้นที่ โดยมีเป้าหมายที่จะพัฒนาพื้นที่ในภาคตะวันออกทั้งหมด 3 จังหวัด อันได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศ ซึ่งมีโครงการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ได้แก่ การพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ให้เป็นเมืองการบินภาคตะวันออก (Eastern Airport City) เตรียมรับผู้โดยสาร 15,300,600 ล้านคนในอนาคต, พัฒนา 3 ท่าเรือน้ำลึก ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3, ท่าเรือมาตาพุดและสัตหีบ, รถไฟความเร็วสูงเชื่อมตอ 3 สนามบิน เป็นต้น รวมทั้งได้ ประกาศให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC.) และกำหนดเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษขึ้น เพื่อพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษเพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจการที่เกี่ยวข้องหรือเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ โดยอาจรวมถึงอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการจัดประชุม หรืออุตสาหกรรมอื่นใดด้วยก็ได้ โดยร่างพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ...ได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ยานยนต์สมัยใหม่, อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ, การท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ, การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ, การแปรรูปอาหาร, หุ่นยนต์และอโตเมชัน, การบินและโลจิสติกส์, เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ, ดิจิทัล และการแพทย์ครบวงจรซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยภาพรวม

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็น บริษัท ในกลุ่ม เครือ เจริญโภคภัณฑ์ เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีโครงการ คอนโดมิเนียม โรงแรม ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น ซึ่งได้รับการยอมรับเป็นอย่างดี ทางบริษัทจึงสนับสนุน นโยบายของรัฐบาลโดยร่วมกับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อจัดตั้ง “นิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง” บนพื้นที่ต่อเนื่องของตำบลมาบข่า ตำบลนิคมพัฒนา อำเภอนิคมพัฒนา และตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง จำนวนพื้นที่โครงการ 3,068 ไร่ โดย มีความพร้อมในการยกระดับเป็นเขตส่งเสริม เพื่อกิจการอุตสาหกรรม และเพื่อรองรับการลงทุนใน กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างครบถ้วน

ทำเลที่ตั้งของ โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง อยู่ตรงข้ามกับสถาบันการศึกษาที่สำคัญของจังหวัดระยอง จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้แก่ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ วิทยาเขตระยอง และวิทยาลัยเทคนิคบ้านค่าย จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นแหล่งผลิตบุคลากรที่สำคัญรองรับการขยายตัวอุตสาหกรรมที่จะเกิดในโครงการ อีกทั้งจะก่อให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่ของโครงการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยะยง ห่างจาก ท่าเรือมาบตาพุด 16 กิโลเมตร ห่างสนามบินอู่ตะเภา ประมาณ 35 กิโลเมตร, และท่าเรือแหลม-ฉบัง 60 กิโลเมตร



Place	Facilities and towns
Bangkok	160 kilometres
Suvarnabhumi Airport	145 kilometres
Rayong Town	24 kilometres
Map Ta Phut Deep Sea Port	16 kilometres
Laem Chabang Deep Sea Port	60 kilometres
U-Tapao Airport	35 kilometres

รูปที่ 1-1 ที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยะยง

บทที่ 2
วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง เป็นนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงสร้างนวัตกรรมและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สำหรับ นักลงทุนที่สื่อสารกันโดยใช้ภาษาจีนสอดคล้องกับ

1.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ... จะประกาศใช้

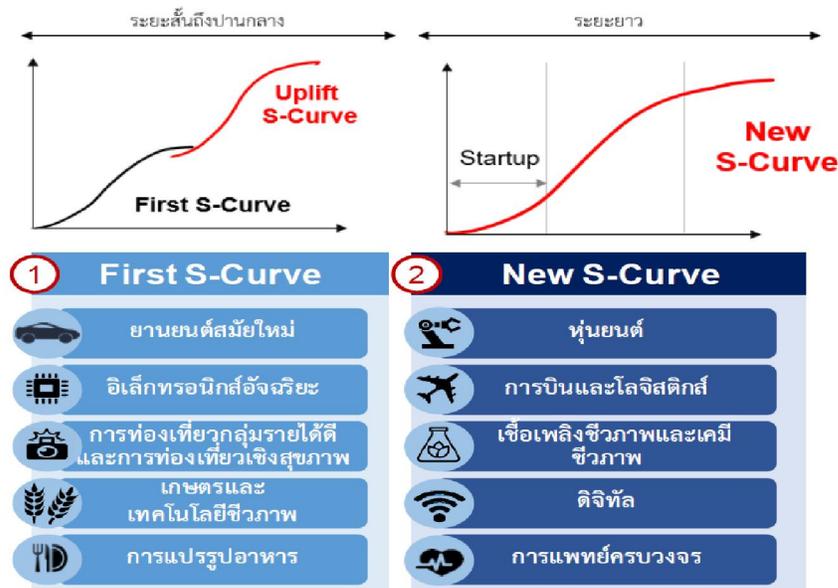
1.2 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดในอนาคต

2. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่มีการนำ นวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ (เพื่อรองรับนักลงทุนที่สื่อสาร โดยใช้ภาษาจีนหรือชาวไทย) ซึ่งเกี่ยวเนื่องตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษที่อยู่ในพื้นที่ที่มีการขยายตัวและมีมูลค่าเพิ่ม

3. เพื่อบริหารจัดการเขตพื้นที่สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม การค้าและบริการ ตลอดจนจัดให้มีบริการระบบสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม และบริการต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้การประกอบอุตสาหกรรมมีมาตรฐานสากล มีความปลอดภัยต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

4. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ที่สำคัญ ในภูมิภาคตะวันออก

5. เป็นการส่งเสริมและสนับสนุน การศึกษาของนักเรียนและนักศึกษา ของทั้ง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ วิทยาเขตระยอง และวิทยาลัยเทคนิคบ้านค่าย จังหวัดระยอง



รูปที่ 2-1 แผนภาพอุตสาหกรรม First S-Curve และ New S-Curve (ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม)

บทที่ 3

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

มูลค่าการลงทุนจากผู้ประกอบการในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง

ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง จังหวัดระยอง อยู่ระหว่างการดำเนินการ ยื่นเรื่องจัดตั้งเป็นนิคมร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พัฒนาที่ดินบนพื้นที่โดยรวมประมาณ 3,068-1-15 ไร่ (3,068.29 ไร่) โดยแบ่งเป็นพื้นที่ระบบสาธารณูปโภค 440-3-15 ไร่, พื้นที่สีเขียวและแนวกันชน 309-1-00 ไร่, อาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรม สำนักงาน 112-2-00 ไร่ และเป็นพื้นที่เพื่อรองรับประเภทและกลุ่มอุตสาหกรรมตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายข้อ 2 ประมาณ 2,205-3-00 ไร่ ทั้งนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ โครงการได้พิจารณาและแบ่งสัดส่วนของประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรมของโครงการเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ดังนี้

1. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Intelligent Electronics Industry) โดยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 30% ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป หรือประมาณ 920.48 ไร่ ประเมินการลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมนี้ ประมาณ 23,012 ล้านบาท
2. อุตสาหกรรมทางการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub) โดยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 25% ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป หรือประมาณ 767.07 ไร่ ประเมินการลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมนี้ ประมาณ 23,012 ล้านบาท
3. อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next- Generation Automotive) โดยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 15% ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป หรือประมาณ 460.24 ไร่ ประเมินการลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมนี้ ประมาณ 11,506 ล้านบาท
4. อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital Industry) โดยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 15% ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป หรือประมาณ 460.24 ไร่ ประเมินการลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมนี้ ประมาณ 11,506 ล้านบาท
5. การแปรรูปอาหาร (Food for the Future) โดยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 15% ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป หรือประมาณ 460.24 ไร่ ประเมินการลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมนี้ ประมาณ 9,204.8 ล้านบาท

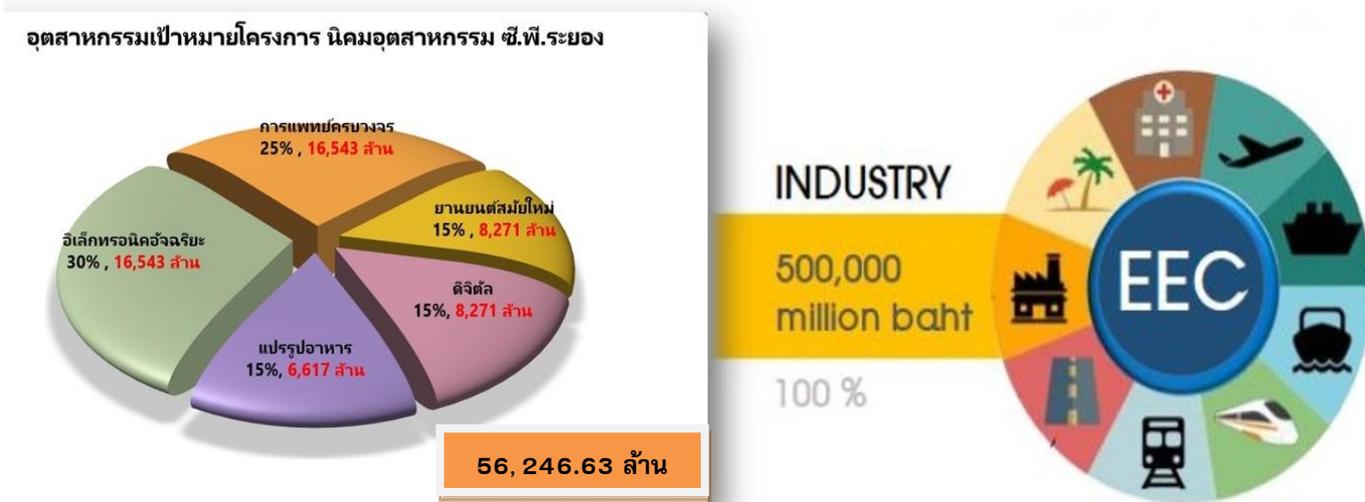
สำหรับการประมาณการเงินลงทุนจากนักลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมคำนวณจากมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai) ของแต่ละอุตสาหกรรม สรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

ตาราง 3-1 ตารางแสดง ประมาณการเงินลงทุนแยกตามกลุ่มอุตสาหกรรม โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง

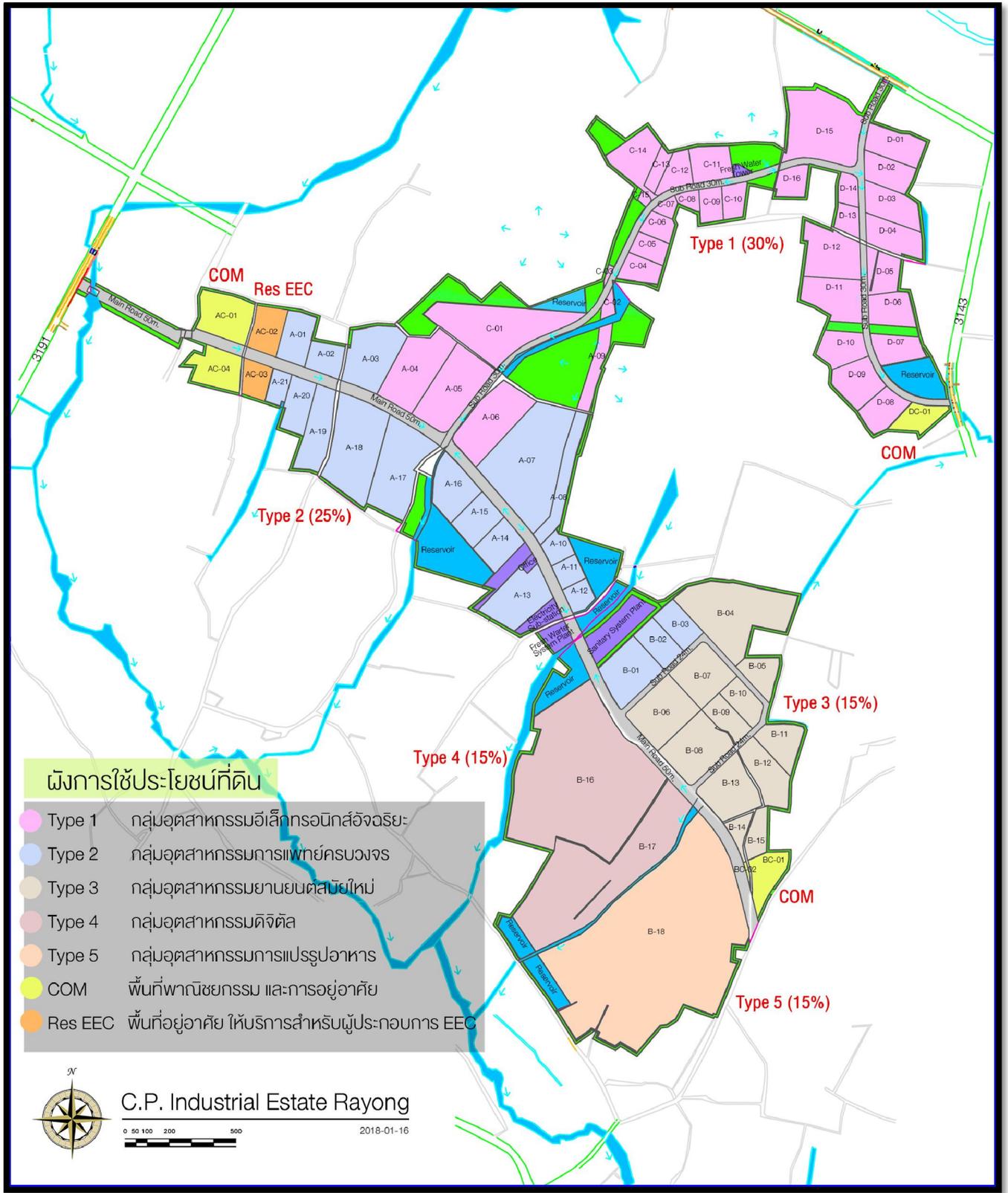
ลำดับ	ประเภท อุตสาหกรรม	พื้นที่อุตสาหกรรม (ไร่)	สัดส่วนพื้นที่		หน่วยการลงทุน	
			(%)	(ไร่)	(ล้านบาท/ไร่)	(ล้านบาท)
1	อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ	2,205.75	30	661.73	25	16,543.13
2	อุตสาหกรรมทางการแพทย์ครบวงจร		25	551.44	30	16,543.13
3	อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่		15	330.86	25	8,271.56
4	อุตสาหกรรมดิจิทัล		15	330.86	25	8,271.56
5	อุตสาหกรรมอาหารแปรรูปอาหาร		15	330.86	20	6,617.25
			2,205.75		56,246.63	

ดังนั้น เมื่อรวมประมาณการมูลค่าการลงทุนรวม ทั้ง 5 อุตสาหกรรม เป้าหมายคิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง จังหวัดระยอง เบื้องต้นโดยประมาณ 56,246.63 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณ 11.25 % ของเป้าหมายการลงทุนด้านอุตสาหกรรมของพื้นที่พัฒนาเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

ทั้งนี้มูลค่าการลงทุนดังกล่าว ยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาสาธารณูปโภค (ระบบผลิตน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย และสถานีไฟฟ้าย่อย) รวมถึงเงินลงทุนของ ผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมในนิคมนอกจากนี้ ประมาณการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้ พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น



รูปที่ 3-1 สัดส่วนของกลุ่มประเภทอุตสาหกรรม โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง



รูปที่ 3-2 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินการประเภทอุตสาหกรรม โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง

บทที่ 4

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง (เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม) จะช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ (โดยเฉพาะนักลงทุนที่สื่อสารกันโดยใช้ภาษาจีนหรือชาวไทย) ที่ตัดสินใจเข้ามาลงทุน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันระดับอาเซียน โดยผลที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม ดังนี้

1. เป็นการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ สำหรับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมที่ได้ รับผิดชอบ ซึ่งจะช่วยให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ สร้างรายได้ให้กับภาครัฐ อันจะช่วยให้ เกิดการเติบโตของผลิตภัณฑ์ มวลรวมของประเทศ (GDP) และจะช่วยผลักดันการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้ก้าวข้ามกับดักประเทศรายได้ปานกลาง สู่อุตสาหกรรมรายได้สูง ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการขับเคลื่อนประเทศไทยภายใต้โมเดลประเทศไทย 4.0 ที่มีเป้าหมายในการผลักดันการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้ก้าวข้ามกับดักประเทศรายได้ปานกลางสู่ประเทศรายได้สูงภายใน 20 ปีจากนี้ และตอบโจทย์หลัก 3 ด้าน คือ การเติบโตของผลิตภาพ (Productivity growth) การลดความเหลื่อมล้ำ (Inclusive growth) และการเติบโตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green growth)

2. เพิ่มความน่าเชื่อถือและเป็นข้อมูลสำคัญให้กับนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน (เพื่อรองรับนักลงทุนที่สื่อสารกันโดยใช้ภาษาจีนหรือชาวไทย) ซึ่งพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษนั้น ภาครัฐมีบริการแบบเบ็ดเสร็จครบวงจร จึงช่วยให้ลดระยะเวลาและเชื้ออำนวยความสะดวกให้ผู้ประกอบกิจการกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย ตัดสินใจเข้ามาลงทุนเพิ่มมากยิ่งขึ้น

3. เป็นการส่งเสริมและสนับสนุน การศึกษาของนักเรียนและนักศึกษา ของทั้ง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ วิทยาเขตระยอง และวิทยาลัยเทคนิคบ้านค่าย จังหวัดระยอง ซึ่งจะสนับสนุนให้ เกิดการพัฒนาสถาบันการศึกษา และหลักสูตรการศึกษาที่เป็นไปตามความต้องการของตลาด

4. สร้างความเจริญไปอยู่ที่พื้นที่ที่เหมาะสมและมีศักยภาพ เนื่องจาก การสร้างนิคมอุตสาหกรรม เป็นการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ ที่มีผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นระบบและมีทิศทาง ซึ่งนอกจากจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาเมือง แล้วยังช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้าง

5. ช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้างให้ดีขึ้น โดยจะเกิดการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่โครงการและโดยรอบโครงการ เช่น ถนน ระบบน้ำ โรงไฟฟ้า อ่างเก็บน้ำ เป็นต้น

6. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ที่สำคัญ ในภูมิภาคตะวันออก

บทที่ 5

รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

รายละเอียดโครงการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง เป็นนิคมอุตสาหกรรมภายใต้การร่วมดำเนินการระหว่างการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ก.น.อ.) และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยออกแบบตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิ เวศ พ.ศ. 2557

1.ที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ ตำบลมาบข่า, ตำบลมาบข่าพัฒนา อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง และ ตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยองมี พื้นที่ประมาณ 3,068-1-15 ไร่ โดยมี อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่มี ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ทางหลวงหมายเลข 3371 (ถ.มาบตอง-นิคมสร้างตนเอง) และที่ดินเอกชน

ทิศใต้ ติดต่อกับ ที่ดินเอกชนและเขตประกอบการระยองอินดัสเตรียลปาร์ค

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ทางหลวงหมายเลข 3143 (ถ.หนองละลอก-บ้านค่าย) และที่ดินเอกชน

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ทางหลวงหมายเลข 3191 (ถ.มาบข่า-ปลวกแดง) และที่ดินเอกชน

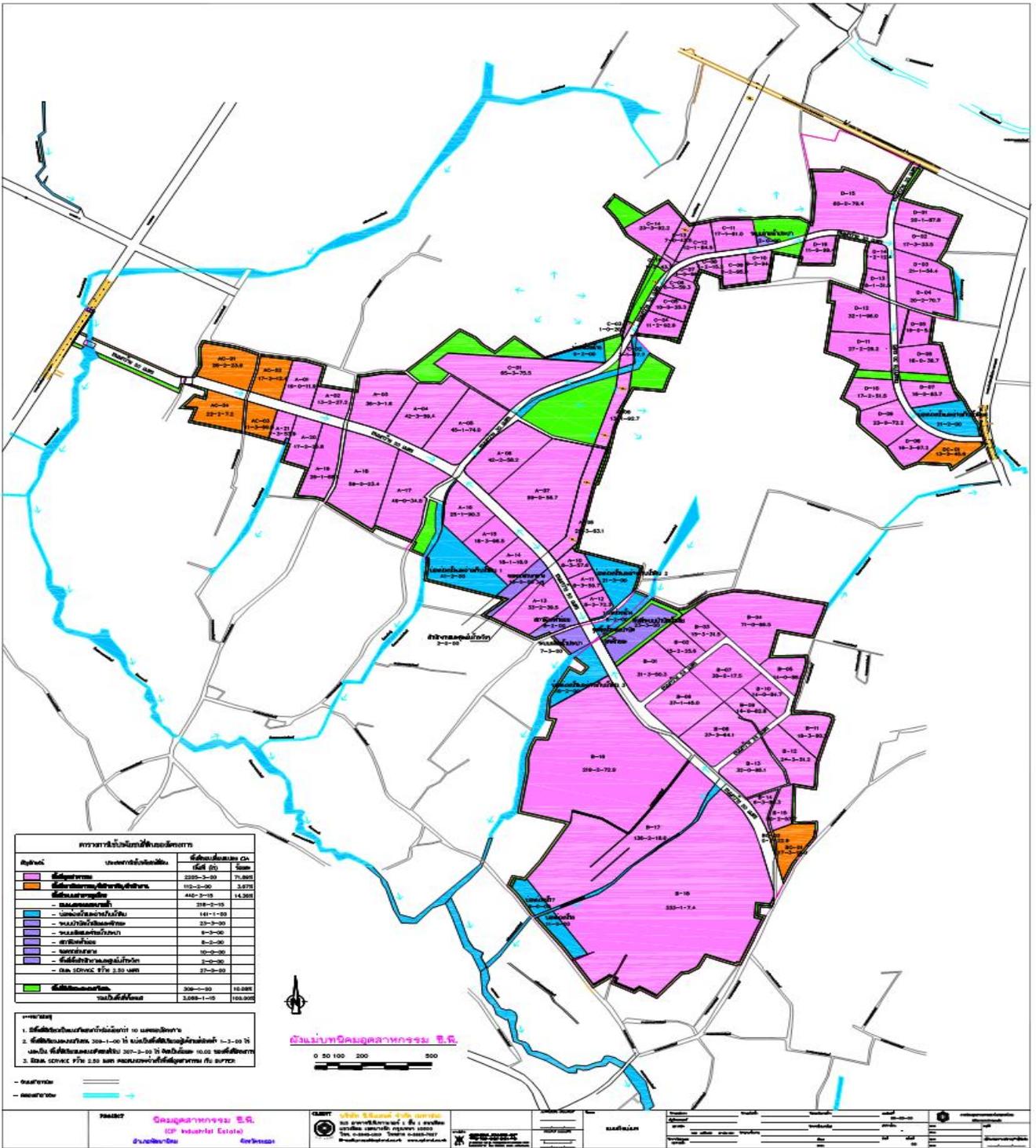


รูปที่ 5-1 ทำเลที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง

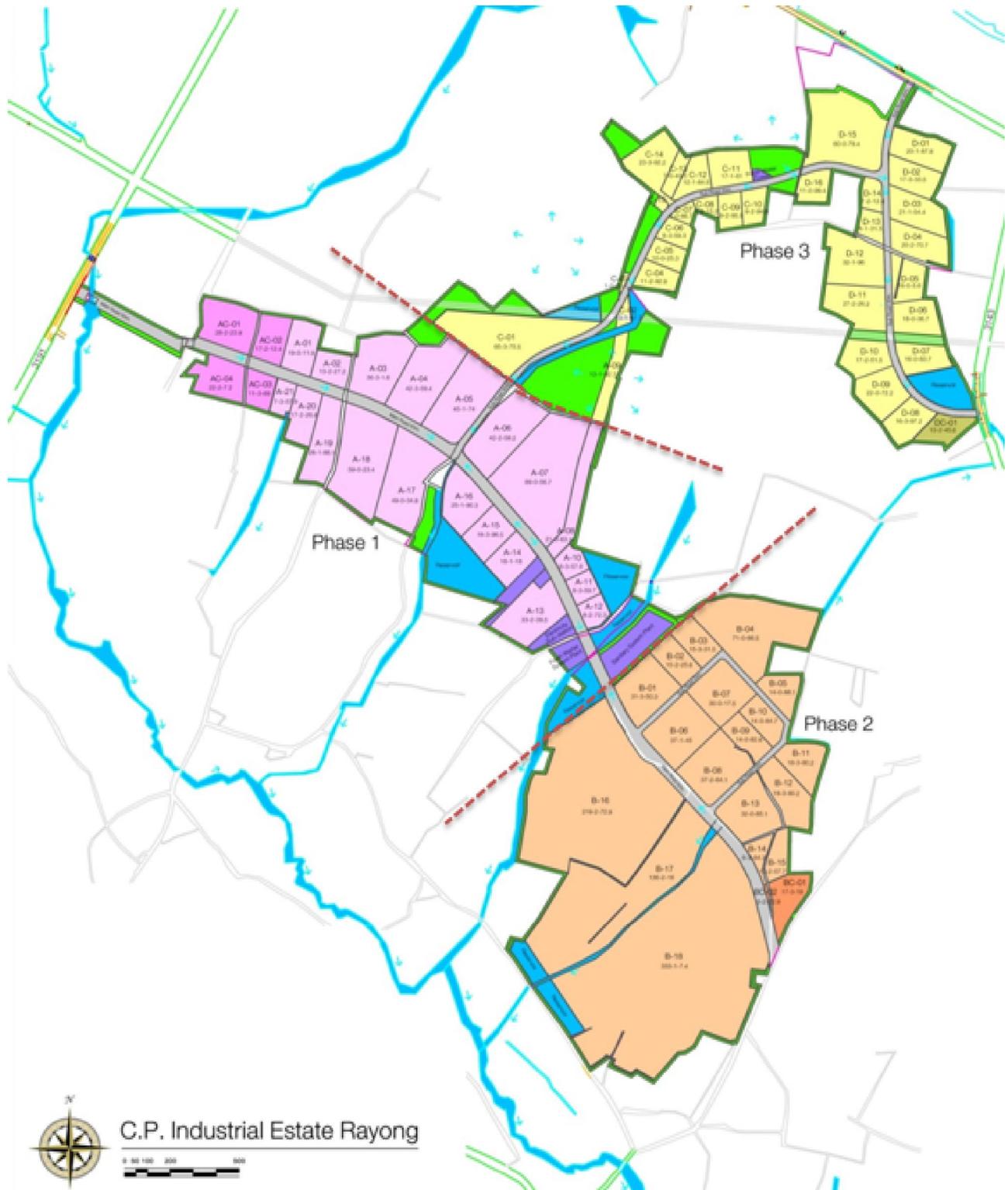
2. แนวคิดในการวางผังแม่บท

บริษัทออกแบบ พื้นที่รองรับการก่อสร้างเป็นพื้นที่โรงงานตามกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายรวมถึงการก่อสร้างระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ระบบถนนไฟฟ้าส่องสว่าง ระบบรวบรวมน้ำฝนและป้องกันน้ำท่วมระบบผลิตน้ำประปาและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เป็นต้น เพื่อรองรับความต้องการ ของโรงงานอุตสาหกรรมตามกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่จะเข้ามาดำเนินกิจการในอนาคตทั้งนี้ โครงการ ได้ออกแบบจัดสรรการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยแยกตามลักษณะกิจกรรมของพื้นที่นั้นๆ สำหรับสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	จำนวน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ร้อยละ
1. พื้นที่ประกอบกิจการ		
• เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	2,205 - 3 - 00	71.89%
• เขตประกอบการเสรี	0	0
• เขตพาณิชยกรรม	112 - 2 - 00	3.67%
• เขตที่พักอาศัย	0	0
2. พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค	440 - 3 - 15	14.36%
• ถนนและระบบระบายน้ำ	218 - 2 - 15	
• บ่อหนองน้ำและอ่างเก็บน้ำดิบ	141 - 1 - 00	
• ระบบบำบัดน้ำเสีย	23 - 3 - 00	
• ระบบผลิตน้ำและจ่ายประปา	9 - 3 - 00	
• สถานีไฟฟ้าย่อย	8 - 2 - 00	
• จุดรถส่วนกลาง	10 - 0 - 00	
• พื้นที่ตั้งสำนักงานและศูนย์เฝ้าระวัง	2 - 0 - 00	
• ถนน service กว้าง 2.50 เมตร	27 - 0 - 00	
3. พื้นที่สีเขียว	309 - 1 - 00	10.08%
4. พื้นที่อื่นๆ (ระบุ).....	0	0
รวมพื้นที่ทั้งหมด	3,068-01-15	100.00%



รูปที่ 5-2 ผังการใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอย ของ โครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง



รูปที่ 5-3 ผังการ แบ่ง Phase การขายและการพัฒนาโครงการ

3. กรรมสิทธิ์ที่ดินและพื้นที่สาธารณประโยชน์

พื้นที่โครงการทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) มี โฉนดที่ดิน 130 ฉบับ



รูปที่ 5-4 ผังต่อโฉนดของพื้นที่

4. กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

1. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Intelligent Electronics Industry)

โดย มีกลุ่มอุตสาหกรรมย่อยเพิ่มเติมดังนี้

1.1 ยกกระดับอุตสาหกรรมการผลิตวงจรรวมที่มีความซับซ้อนมากขึ้น

1.2 ผลิตระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้ในยานยนต์ และอุปกรณ์ที่ใช้กับผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่ใช้เทคโนโลยีสูง เช่น อุปกรณ์โทรคมนาคม

1.3 ออกแบบและผลิตระบบที่อยู่อาศัยอัจฉริยะ และเครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ (SmartAppliances) ซึ่งเชื่อมต่อกับเครือข่ายอินเทอร์เน็ตได้ (Internet of Things)

1.4 ออกแบบและผลิตอุปกรณ์ระบบอิเล็กทรอนิกส์ประเภทสวมใส่ เช่น Fitbits

1.5 การออกแบบทางอิเล็กทรอนิกส์ การออกแบบวงจรรีเลย์ทรอนิกส์ขนาดเล็ก (Microelectronics) และการออกแบบระบบฝังตัว (Embedded Systems) รวมถึงการผลิตสารหรือแผ่นไมโครอิเล็กทรอนิกส์

1.6 อื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ประเภทอุตสาหกรรมนี้

2. อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub)

ต่อยอดจาก ธุรกิจการรักษายาบาล และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพที่ประเทศไทยมีฐานเดิมที่ แข็งแรง โดยเพิ่มธุรกิจด้านอุปกรณ์ทางการแพทย์ และอุตสาหกรรมเวชภัณฑ์จากพื้นฐานด้านการเกษตรและเคมีชีวภาพ อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจรของไทยจะประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

2.1 อุตสาหกรรมการให้บริการสมัยใหม่ การวิจัย

2.2 อุตสาหกรรมผลิตอุปกรณ์ทางการแพทย์

2.3 อุตสาหกรรมการวิจัยยา-ผลิตเวชภัณฑ์

2.4 อื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ประเภทอุตสาหกรรมนี้

3. อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next- Generation Automotive)

เป็นอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากเทคโนโลยีสมัยใหม่ ดังนั้นเพื่อสนับสนุนการเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง จึงมุ่งเน้นสาขาต่างๆของอุตสาหกรรมยานยนต์ดังนี้

3.1 พัฒนาเป็นฐานการผลิตยานยนต์ไฟฟ้า (EV) โดยเริ่มจากการประกอบร่วมกับผู้ผลิต (OEM) เพื่อนำไปสู่อุตสาหกรรมแบตเตอรี่และระบบขับเคลื่อนรถไฟฟ้า

3.2 ขยายธุรกิจในห่วงโซ่คุณค่าของอุตสาหกรรมยานยนต์ โดยเฉพาะในด้านการออกแบบและจัดทำต้นแบบ (Surface Integration Design & Prototyping)

3.3 ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีการผลิตที่มีประสิทธิภาพและความแม่นยำสูง (Catalytic Manufacturing)

3.4 พัฒนารัฐกิจอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนรถยนต์ที่ก้าวทันมาตรฐานโลก เช่น ชิ้นส่วนระบบความปลอดภัย ชิ้นส่วนระบบกำลังส่ง (Transmission System Parts)

3.5 ผลิตจักรยานยนต์ (ขนาดมากกว่า 248 cc) โดยมีการขึ้นรูปชิ้นส่วนของ เครื่องยนต์

3.6 อื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ประเภทอุตสาหกรรมนี้

4. อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital Industry)

4.1 ธุรกิจพัฒนาและให้บริการซอฟต์แวร์ ทั้ง Embedded Software, Enterprise Software และ Digital Content และสามารถพัฒนาเป็น พื้นที่นิคม Software Park

4.2 ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ทั้งในและต่างประเทศ (Domestic and International E-commerce Player) รวมถึงการยกระดับภาคการค้าปลีกของไทยสู่การใช้ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์

4.3 การสร้างสิ่งแวดลอมที่เอื้อต่อการเริ่มต้นธุรกิจ (Start Up) สำหรับผู้ประกอบการในประเทศ และดึงดูดผู้ประกอบการ E-commerce ต่างชาติให้เข้ามาลงทุน

4.4 การจัดตั้งศูนย์รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลผู้บริโภค (Analytics and Data Center) เพื่อให้บริการการวิเคราะห์ข้อมูลเจาะลึกของตลาด (Consumer Insights) แก่ธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ ทั้งนี้ สามารถพัฒนาเป็นพื้นที่นิคม Data Center

4.4 บริการเกี่ยวกับหน่วยจัดเก็บข้อมูลและการประมวลผลออนไลน์ (Cloud Computing) และการป้องกันอันตรายในโลกออนไลน์ (Cyber Security) เพื่อให้ธุรกิจต่างๆ มีความคล่องตัวและเติบโตได้ด้วยการใช้ระบบดิจิทัล

4.5 พัฒนาเมืองอัจฉริยะโดยใช้เทคโนโลยีการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตของ อุปกรณ์ต่างๆ (Internet of Things - Enabled Smart City) ซึ่งจะเป็นการ พัฒนาต่อยอดอุตสาหกรรมโทรคมนาคมและอิเล็กทรอนิกส์เพื่อการยกระดับคุณภาพชีวิต

4.6 อุตสาหกรรมสื่อสร้างสรรค์และแอนิเมชัน (Creative Media and Animation) โดยต่อยอดจากศักยภาพด้านการออกแบบ เพื่อยกระดับสู่ การเป็นเจ้าของเนื้อหาและร่วมลงทุนกับบริษัทสตูดิโอแอนิเมชันระดับโลก

4.7 ศูนย์นวัตกรรม วิจัย และออกแบบ สำหรับอุตสาหกรรมยานยนต์อนาคตโดยพัฒนาศักยภาพเพื่อโอกาสในการจำหน่ายนวัตกรรมสู่ประเทศกำลังพัฒนาอื่นๆ ในภูมิภาคใกล้เคียง

4.8 อื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ประเภทอุตสาหกรรมนี้

5. การแปรรูปอาหาร (Food for the Future)

เป็นอุตสาหกรรมที่ใช้จำนวนแรงงานมากที่สุด มีมูลค่าการลงทุนสูงที่สุด มีมูลค่าเพิ่มสูงที่สุด และมีการลงทุนด้านวิจัยและพัฒนาสูงที่สุดในบรรดาสาขาต่างๆ ของภาคอุตสาหกรรมการผลิตไทย ในปัจจุบันมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในตลาดอาหารทั่วโลกอยู่ 3 แนว ซึ่งมีโอกาสส่งผลกระทบต่อ อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร แนวโน้มดังกล่าว ได้แก่

5.1 ความต้องการมาตรฐานความปลอดภัยและความสามารถในการตรวจสอบย้อนกลับ (Traceability) ที่สูงขึ้น จากผู้บริโภคอาหาร

5.2 การเพิ่มขึ้นของความต้องการบริโภคอาหารเพื่อสุขภาพและผลิตภัณฑ์อาหารเสริม

5.3 การพัฒนาผลิตภัณฑ์จากแหล่งโปรตีนทางเลือกซึ่งใช้พลังงาน ทรัพยากร และต้นทุนในการผลิตน้อยกว่าแหล่งโปรตีนจากสัตว์

5.4 อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการเพิ่มมาตรฐานการตรวจสอบย้อนกลับ ในกฎระเบียบความปลอดภัยอาหาร

5.5 กลุ่มอุตสาหกรรมวิจัยและผลิตโภชนาการเพื่อสุขภาพ

5.6 อาหารที่มีการเติมสารอาหาร (Fortified Foods)

5.7 ผลิตภัณฑ์ไทยไขมันต่ำ พลังงานต่ำ และน้ำตาลต่ำ

5.8 อื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ประเภทอุตสาหกรรมนี้

นอกจากนี้ทางโครงการยังส่งเสริม ให้มีกิจการในด้านงานวิจัยและพัฒนาขั้นพื้นฐานและการประยุกต์ศูนย์บริการด้านเครื่องมือ เครื่องใช้และห้องทดลอง กิจการศูนย์บริการโลจิสติกส์ที่เป็นศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย กิจการโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมโดยใช้ก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น ทั้งนี้ อุตสาหกรรมดังกล่าวต้องมีระบบป้องกันมลสารและเทคโนโลยีที่เลือกใช้ต้องเหมาะสม โดยไม่มีการระบายมลสารเกินเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ

5. กลุ่มอุตสาหกรรมห้ามตั้ง

อุตสาหกรรมบางประเภทจะเป็นอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดมลสารสูง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพและสิ่งแวดล้อมได้ ดังนั้นเพื่อเป็นการควบคุมประเภทของอุตสาหกรรมดังกล่าว โครงการจึงได้มีการกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมห้ามตั้งขึ้น เช่น

1) **อุตสาหกรรมฟอกหนัง** เป็นอุตสาหกรรมชั้นกลางในกลุ่มอุตสาหกรรมหนังและผลิตภัณฑ์หนัง ซึ่งการฟอกหนัง เป็นการเปลี่ยนสภาพหนังดิบให้สามารถนำมาย้อมสีและตกแต่งหนัง เพื่อนำไปผลิตเป็นผลิตภัณฑ์หนังต่างๆ ในกระบวนการผลิตนั้นสามารถทำได้ทั้งการใช้สารเคมีที่สังเคราะห์ขึ้นหรือสกัดได้จากธรรมชาติ โดยมีมลสารหลัก คือน้ำเสียที่มีกลิ่นจากก๊าซไข่เน่าและเมอร์แคปแทน ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของอุตสาหกรรมประเภทนี้

2) **อุตสาหกรรมฟอกย้อม** เป็นอุตสาหกรรมชั้นกลางในกลุ่มอุตสาหกรรมสิ่งทอ ทำหน้าที่เปลี่ยนวัตถุดิบสิ่งทอจำพวกเส้นด้ายดิบและผ้าดิบให้กลายเป็นวัสดุสำเร็จรูป เพื่อใช้เป็นวัตถุดิบของอุตสาหกรรมขั้นปลาย(ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป)หรือจำหน่ายให้กับผู้บริโภคโดยตรงกระบวนการผลิตส่วนใหญ่เป็นกระบวนการทางเคมีที่ปรับเปลี่ยนคุณสมบัติของเส้นใย โดยใช้สารเคมีและสีย้อมที่เหมาะสม และอาศัยน้ำเป็นตัวกลาง อุตสาหกรรมประเภทนี้จึงจำเป็นต้องใช้น้ำในปริมาณมากรวมถึงพลังงานและเชื้อเพลิงสำหรับการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสูง

3) **อุตสาหกรรมผลิตเยื่อกระดาษที่มีกระบวนการต้มและฟอก** เป็นอุตสาหกรรมขั้นต้นในกลุ่มอุตสาหกรรมกระดาษและสิ่งพิมพ์ ทำหน้าที่ฟอกเยื่อไม้ให้เป็นเยื่อกระดาษเพื่อแปรรูปต่อไป โดยจัดเป็นอุตสาหกรรมหนึ่งที่มีการใช้น้ำมากในกระบวนการผลิต นอกจากนี้ การฟอกเยื่อจำเป็นต้องใช้สารเคมี สำหรับมลสารหลักที่เกิดขึ้นจะเป็นน้ำเสียที่มีสารเจือปนสูง และมีสีน้ำตาลหรือออกดำซึ่งเกิดจากลิกนินที่มีอยู่ในเนื้อไม้

4) **อุตสาหกรรมผลิตปูนซีเมนต์** ในการผลิตปูนซีเมนต์จะมีกระบวนการที่เกี่ยวข้องหลายขั้นตอน เริ่มตั้งแต่การทำเหมืองผลิตหินปูนเป็นวัตถุดิบป้อนเข้าสู่โรงงานและผ่านเข้ากระบวนการผลิตจนกระทั่งได้ผลผลิตเป็นปูนซีเมนต์ซึ่งกิจกรรมในขบวนการต่างๆ เหล่านั้น ทั้งในส่วนของเหมืองและโรงงาน จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติในบริเวณใกล้เคียงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อันเป็นผลให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น ปัญหาความเสื่อมโทรมของป่าไม้ปัญหาจากการชะล้างพังทลายของดิน ปัญหามลพิษทางอากาศ เสียง แลควมสั่นสะเทือน ปัญหาผลกระทบด้านการคมนาคมขนส่ง ปัญหาผลกระทบด้านสุนทรียภาพ และแหล่งธรรมชาติอันควรแก่การอนุรักษ์ ปัญหาผลกระทบต่อสังคมท้องถิ่น เป็นต้น

5) **อุตสาหกรรมที่ใช้สารพิษประเภทโลหะหนักเป็นวัตถุดิบหลักในกระบวนการผลิต** ตัวอย่างของอุตสาหกรรมประเภทนี้ เช่น อุตสาหกรรมผลิตแบตเตอรี่ และอุตสาหกรรมผลิตถ่านไฟฉาย โดยมลสารหลักที่เกิดขึ้นจะเป็นฝุ่นหรือไอของโลหะหนัก และน้ำเสียที่ปนเปื้อนโลหะหนักต่างๆ เช่น ตะกั่วปรอท สารหนู เป็นต้น

6) **อุตสาหกรรมผลิตสารป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์** ในประเทศไทยส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานที่ซื้อวัตถุดิบมาจากต่างประเทศและนำมาผสมตามสูตรเพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ชนิดต่างๆ มากกว่าที่จะเป็นโรงงานที่ผลิตสารเคมีขึ้นมาเอง ซึ่งในการผสมจะใช้ตัวทำละลายที่มีกลิ่น เพื่อให้ทราบว่าเป็นสารเคมีอันตราย ดังนั้น มลสารหลักที่เกิดขึ้นจะเป็นเรื่องกลิ่นและไอระเหยที่เกิดขึ้นจากการใช้ตัวทำละลาย

7) **โรงไฟฟ้าที่ใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิง** ในสภาพปัจจุบันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการเผาไหม้ถ่านหินเพื่อผลิตพลังงานเริ่มปรากฏชัดเจนมากขึ้น ดังนั้นการเผาไหม้ถ่านหินโดยตรงในปัจจุบันและอนาคตจำเป็นที่จะต้องมีการกำจัดมลพิษที่เกิดจากการเผาไหม้ก่อนที่จะปล่อยออกสู่บรรยากาศ ซึ่งทำให้ต้นทุนในการผลิตพลังงานสูงขึ้นและก็ยังมีความจำเป็นต้องพัฒนาเพื่อแก้ไขอยู่ตลอดเวลา

8) **อุตสาหกรรมปิโตรเคมีขั้นต้นและขั้นกลางอุตสาหกรรมปิโตรเคมีขั้นต้นเป็นการนำผลิตภัณฑ์จากก๊าซธรรมชาติ** ได้แก่ ก๊าซอีเทน ก๊าซโพรเพน ก๊าซปิโตรเลียมเหลว (liquefied petroleum gas หรือ LPG มีลักษณะเป็นก๊าซ) ก๊าซโซลินธรรมชาติ (natural gasoline หรือ NGL มีลักษณะเป็นของเหลว) และคอนเดนเสท (condensate) หรือผลิตภัณฑ์จากน้ำมัน มาแปรสภาพให้เป็นวัตถุดิบตั้งต้นในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี ส่วนอุตสาหกรรมปิโตรเคมีขั้นกลาง เป็นการนำผลิตภัณฑ์ที่เกิดจากปิโตรเคมีขั้นต้นมาใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิตเคมีภัณฑ์ขั้นกลาง เช่น พอร์มอลดีไฮด์ เอทิลีนออกไซด์ และเอทิลเบนซีน เป็นต้น เพื่อป้อนให้กับอุตสาหกรรมขั้นปลาย ผลิตภัณฑ์ในขั้นนี้อาจอยู่ในรูปของพลาสติก วัตถุดิบที่ใช้ผลิตเส้นใยสังเคราะห์ ยางสังเคราะห์ สารซักล้าง สารเคลือบ

ผิว และตัวทำละลาย ผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมขึ้นต่อเนื่องอาจนำไปใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมต่างๆ โดยจะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งมลสารทางอากาศและระบบทางเดินหายใจ

6. ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

เมื่อได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายและอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (เพื่อรองรับนักลงทุนที่ถือสาโดยใช้ภาษาจีนหรือชาวไทย) สอดคล้องกับ

1.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ... จะประกาศใช้

1.2 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดในอนาคต เป็นสำคัญ ลำดับแรก และประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีโอเอทีที่มีการนำ นวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ซึ่งเกี่ยวเนื่องตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เป็นลำดับรองลงมา

7. ระบบสาธารณูปโภคในโครงการ

1. ระบบไฟฟ้า มาจาก 2 แหล่งกำเนิด/สายส่ง

- จัดให้มีสถานีไฟฟ้าย่อยของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในโครงการฯ
- โรงไฟฟ้าเอกชน (SPP) จากแก๊สธรรมชาติ

2. พลังงานไอน้ำ

ได้มาจากกระบวนการผลิตไฟฟ้า ของโรงไฟฟ้าเอกชนในโครงการ

3. ระบบผลิตน้ำประปา

กำลังการผลิตน้ำประปาเฉลี่ย พื้นที่อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม-สำนักงาน ใช้ประมาณ 13,000 ลบ.ม./วัน โดยแหล่งน้ำดิบมาจากบริษัทจัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก(East Water) อีกส่วนหนึ่งมาจากอ่างเก็บน้ำดิบในโครงการ ซึ่งมีขนาดประมาณ 495,514 ลูกบาศก์เมตร เพียงพอสำหรับการใช้น้ำของทั้งนิคม 28 วัน

4. พื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสีย

คุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว จะต้องสอดคล้องกับมาตรฐานน้ำทิ้งของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยมีกำลังการบำบัดน้ำเสียของโครงการ 10,400 ลบ.ม./วัน

5. ระบบโทรศัพท์

ชุมสายที่ก่อสร้างใหม่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย พื้นที่พาณิชยกรรมและสำนักงาน กำหนดให้มีเครื่องรับโทรศัพท์ได้จำนวน 2 เลขหมายไว้ และพื้นที่อุตสาหกรรม กำหนดให้ใช้โทรศัพท์จำนวนประมาณ 1 เลขหมายต่อ พื้นที่ 1 ไร่ ทั้งหมด เพิ่มได้ตามความเหมาะสม

6. ก๊าซธรรมชาติ (PTT)

ทางโครงการมีท่อก๊าซธรรมชาติ ของ บริษัท ป.ต.ท. จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการสำรวจ/วางท่อ/จัดจำหน่าย ออกจากโรงแยกก๊าซ PTT PLC นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ถึง นครราชสีมา โดยวิ่งผ่านกลางโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. จำนวน 3 สาย ได้แก่ สายที่ 3,4,5

7. ถนน ในโครงการ แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

1. ถนนสายประธาน กว้าง 50 เมตร 6 ช่องจราจร มีเกาะกลาง และแนวพื้นที่สีเขียว ด้านข้าง
2. ถนนสายรองประธาน กว้าง 30 เมตร 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางและแนวพื้นที่สีเขียว ด้านข้าง
3. ถนนสายรองประธาน กว้าง 24 เมตร 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลาง และพื้นที่สีเขียว ด้านข้าง

8. ระบบกำจัดขยะ

- จัดเตรียมรถเก็บขยะมูลฝอยแบบอัดท้ายของโครงการ 1 คัน เพื่อขนมูลฝอยจากโรงงาน (ไม่รวมกากอุตสาหกรรม) ส่งไปยังที่กำจัดขยะของ อบจ.ระยอง

- จัดเตรียมรถบรรทุกทุกเที่ยว 1 คัน เพื่อไว้ใช้สำหรับเก็บเศษขยะมูลฝอยที่มีขนาดใหญ่ เช่น เศษวัสดุก่อสร้าง กิ่งไม้ เป็นต้น

- กากอุตสาหกรรมอันตราย ให้บริษัทรับกำจัดของเสียอันตรายนำไปกำจัดตามวิธีที่มาตรฐาน

9. พื้นที่แนวกันชนและพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

พื้นที่แนวกันชนของโครงการโดยทั่วไปกว้าง 10 -30 เมตร รอบโครงการ ทางโครงการคัดเลือกปลูกต้นไม้ที่มีคุณสมบัติดูดซับมลพิษจำพวกฝุ่นละออง เป็นแนว 3 ชั้นเรือนยอด ภายในโครงการยังกันพื้นที่มากกว่า 10% เพื่อจัดเป็นพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นที่พักผ่อนสาธารณะในโครงการ

10. ระบบดับเพลิง จัดเตรียมรถดับเพลิงของโครงการ 1 คัน ในกรณีฉุกเฉิน

บทที่ 6

ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดและวัตถุประสงค์

การมีส่วนร่วมของประชาชนเป็นกระบวนการซึ่งทำให้ประชาชนหรือผู้มีส่วนได้เสียและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รับทราบข้อมูลของโครงการ พร้อมทั้งมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นและความห่วงใยเกี่ยวกับคุณภาพสิ่งแวดล้อมรอบโครงการ รวมทั้งมีโอกาสแลกเปลี่ยนข้อมูล ข้อโต้แย้ง หรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการและร่วมกันกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมเมื่อโครงการก่อสร้างและดำเนินการ ทั้งนี้ กำหนดให้มีการจัดกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียอย่างน้อย 2 ครั้ง กล่าวคือ ครั้งแรกดำเนินการระหว่างเริ่มต้นโครงการในขั้นตอนการกำหนดขอบเขตและแนวทางการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และครั้งที่สองดำเนินการระหว่างการเตรียมจัดทำร่างรายงานและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2. วัตถุประสงค์

(1) การรับฟังความคิดเห็นครั้งที่ 1 เป็นการให้ข้อมูลกับประชาชนหรือผู้มีส่วนได้เสียและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึง นำเสนอขอบเขตการศึกษาและรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียโดย ที่โครงการจะนำประเด็นดังกล่าวไปปรับปรุงขอบเขตการศึกษาให้มีความรอบด้านและมีความครบถ้วนยิ่งขึ้น

(2) การรับฟังความคิดเห็นครั้งที่ 2 เพื่อให้ประชาชนมั่นใจในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม โดยนำเสนอผลการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งนำเสนอมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆ และรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนและผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้โครงการจะนำประเด็นข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะมาวิเคราะห์ผล พร้อมทั้งปรับปรุงมาตรการให้เหมาะสมหรือสอดคล้องกับข้อห่วงกังวลของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสีย

3. แนวทางและขอบเขตการศึกษา

โครงการได้ดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยอาศัยหลักวิชาการด้านการประชาสัมพันธ์การมีส่วนร่วมของประชาชน และความรับผิดชอบต่อสังคม(social responsibility) โดยคำนึงถึงความสอดคล้องกับสภาพทางสังคมของพื้นที่เป็นสำคัญ สำหรับกรอบแนวทางการศึกษาได้ประยุกต์ใช้อ้างอิงเอกสารที่เกี่ยวข้อง คือ แนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนและการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางสังคมในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(พ.ศ. 2549)

4. การจำแนกผู้มีส่วนได้เสีย(Stake holders)

กิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนมีการจำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียโดยใช้แนวทางตามที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) กำหนดไว้เป็น 6 กลุ่มหลัก ดังนี้

1. ผู้นำชุมชนและประชาชนบริเวณรอบพื้นที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย กำนันผู้ใหญ่บ้านประธานชุมชน คณะกรรมการหมู่บ้าน/ชุมชน และประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณรอบที่ตั้งโครงการ
2. หน่วยงานที่มีหน้าที่พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ก.น.อ.)
3. หน่วยงานราชการในระดับต่างๆ ทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค รวมถึงหน่วยงานส่วนท้องถิ่น ซึ่งดูแลรับผิดชอบในบริเวณพื้นที่ศึกษาโครงการ
4. สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน และหน่วยงานด้านสาธารณสุขในพื้นที่ศึกษา
5. องค์กรเอกชน และสื่อมวลชน ประกอบด้วย สำนักงานประชาสัมพันธ์จังหวัดระยอง
6. ประชาชนทั่วไปที่สนใจเข้าร่วมรับฟังความคิดเห็น

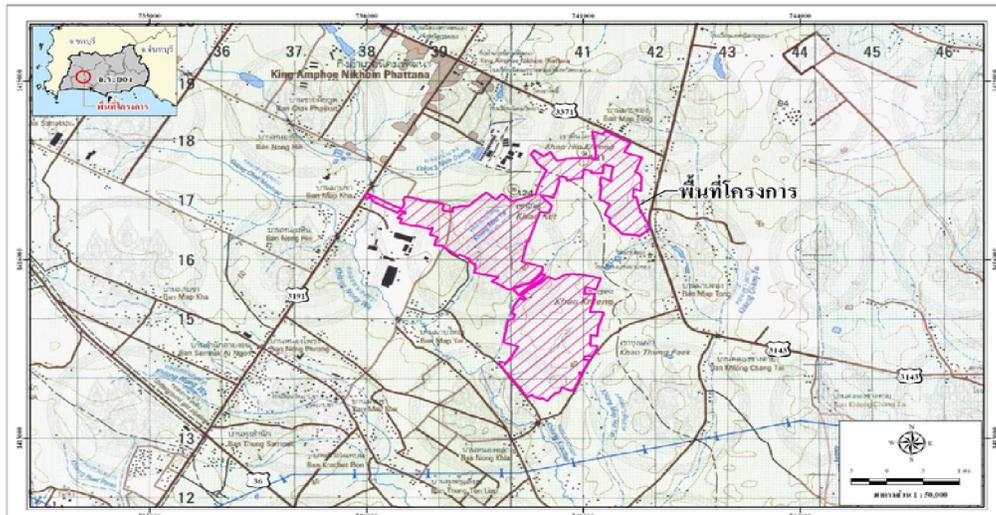
5. ผลการประชุมรับฟังความคิดเห็น

การรับฟังความคิดเห็นต่อโครงการทั้ง 2 ครั้ง มีจำนวนผู้เข้าร่วมกิจกรรมรวม 1,180 คน โดยครั้งที่ 1 มีจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม 497 คน และครั้งที่ 2 มีจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม 683 คน หลังจากผู้เข้าร่วมประชุมได้รับฟังข้อมูลรายละเอียดโครงการแล้วได้เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมได้ซักถาม ข้อเสนอแนะและเสนอแนะแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อให้โครงการนำไปดำเนินการผลการประชุมรับฟังความคิดเห็นของโครงการ



ภาคผนวก ก. เอกสารชี้แจงเรื่องผังเมือง ความคืบหน้างานขอแก้ไขผังเมืองชุมชน บ้านค่าย-มาบข่า จังหวัดระยอง ตั้งแต่ 2556-ปัจจุบัน

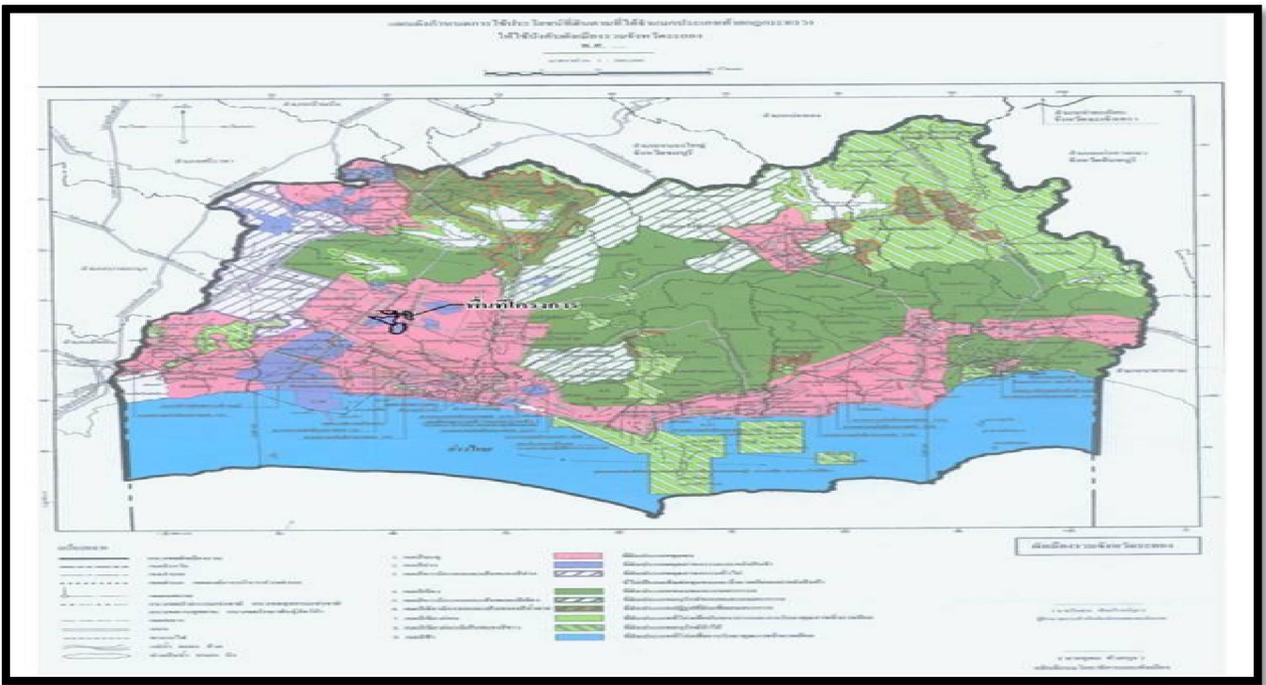
บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะร่วมดำเนินงานกับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม บริเวณพื้นที่ต่อเนื่อง ของตำบลมาบข่า ตำบลนิคมพัฒนา อำเภอนิคมพัฒนา และตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง จำนวนพื้นที่โครงการประมาณ 3,068-1-15 ไร่



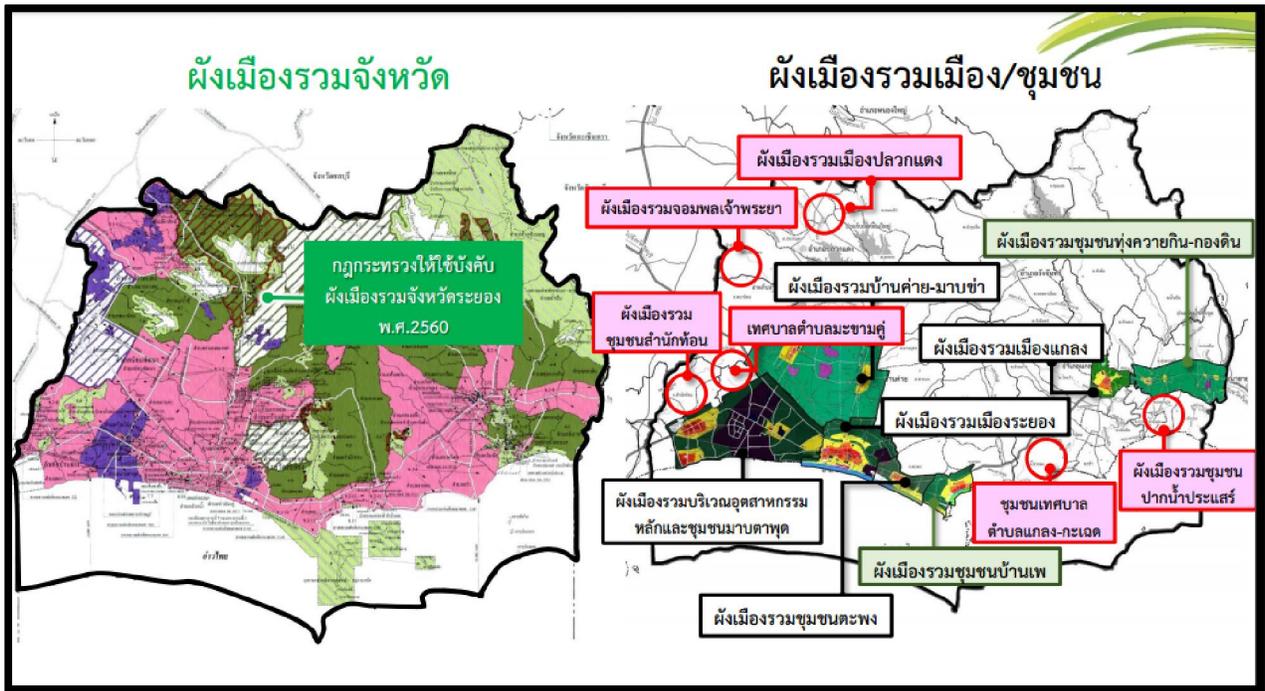
1. ที่ตั้งของโครงการฯ ตั้งอยู่บนพื้นที่ภายใต้ผังเมือง 2 ฉบับ คือ

1.1. ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดระยอง (ผังที่บังคับ สมัยเริ่มซื้อที่ดิน เมื่อปี พ.ศ. 2533 พ.ศ. 2560) ได้ถูกจัดอยู่ในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม หรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (ตามรูป ก-1)

แต่ปัจจุบัน เมื่อ 17 มกราคม 2560 ได้ออกกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 โดยที่ดินของ โครงการฯ จัดให้อยู่ใน ที่ดินประเภท พื้นที่ สีชมพู ข.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัย การค้าบริการ เขตอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมที่ไม่มีผลกระทบอย่างรุนแรง ต่อชุมชน แต่ถ้าท้องที่ ที่มีประกาศใช้บังคับ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองหรือผังเมืองรวมชุมชน แทน (ดังนั้น ที่ดินของ โครงการฯ จึงให้ ใช้บังคับตาม ผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า อ.นิคมพัฒนาและอ.บ้านค่าย จ.ระยอง) (ตามรูป ก-2)



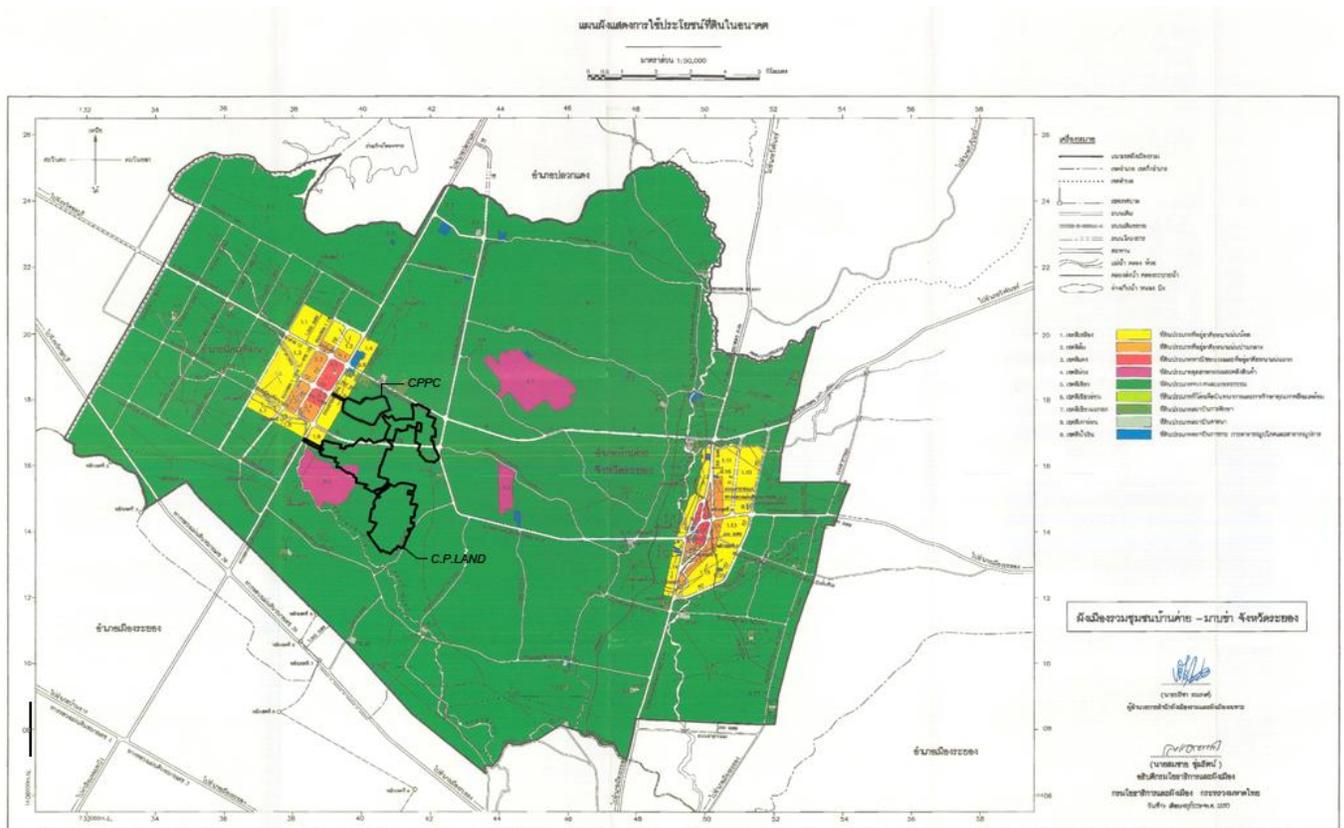
รูป ก-1 ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดระยอง (เริ่มซื้อที่ดิน เมื่อปี พ.ศ. 2533 - 2559)



รูป ก-2 ประกาศกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560

1.2. ผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า อ.นิคมพัฒนาและอ.บ้านค่าย จ.ระยอง เริ่มประกาศ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ซึ่งพื้นที่ของโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง โดย บริษัทซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ถูกจัดอยู่ในพื้นที่ที่ดินประเภทสีเขียว (ซึ่งเป็นผังที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน) เป็นแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอนาคต ได้กำหนดพื้นที่โครงการไว้เป็นสีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) บริเวณที่ดินหมายเลข 5.11 และมีถนนสาย ข.2 (ความกว้างรวม 20.00 เมตร) ผ่านพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ตามผังที่ประกาศดังกล่าวถึงเป็นผังเมืองรวมเฉพาะพื้นที่แยกตามแต่ละเขตของจังหวัดระยอง เพื่อใช้ในการกำหนดและควบคุมเฉพาะพื้นที่ (รูป ก-3)

รูป ก-3 ผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า อ.นิคมพัฒนาและอ.บ้านค่าย จ.ระยอง



2. การขอแก้ไขผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า อ.นิคมพัฒนาและอ.บ้านค่าย จ.ระยอง (ปี2555-ปัจจุบัน)

ทางบริษัทมีความประสงค์ที่จะใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อการอุตสาหกรรมซึ่งเป็นที่ดินสีม่วงมาตั้งแต่ต้นและเป็นที่เปิดเผยทราบโดยทั่วกันมาตลอด จึงได้ยื่นขอแก้ไขผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า ต่อสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง เมื่อ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2555 และเมื่อวันที่ 25 กันยายน พ.ศ.2555 ในที่ประชุมของคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมือง จ.ระยอง ได้ลงความเห็นให้บริษัทที่ยื่นขอแก้ไขผังเมืองไปทำประชาคมในพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความเห็นข้อสรุปไปประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองอีกครั้ง

ดังนั้น บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) จึงจัดให้มีการประชุมรับฟังความเห็นประชาชน ทั้งหมด 3 พื้นที่ 3 รอบ ตามพื้นที่การปกครองของโครงการ ได้แก่

1. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง วันศุกร์ 30 เมษายน 2556
2. เทศบาลตำบลพัฒนาตำบลมาบข่า อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง วันศุกร์ 17 พฤษภาคม 2556
3. เทศบาลตำบลมาบข่า อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง วันพฤหัสบดี 21 พฤษภาคม 2556

ประกอบกับการสำรวจความเห็นเชิงปฏิบัติการ ช่วง เดือน กันยายน 2556 โดยมีประชาชน ลงให้เปลี่ยนจากสีเขียวเป็นสีม่วง เนื่องจากเป็นนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศโดยได้ยื่นขอเป็นนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมตั้งแต่สิงหาคม พ.ศ. 2554 ซึ่งมีความมั่นใจที่จะดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามนโยบายของการนิคมฯ และกฎระเบียบกระทรวงฯ ที่เกี่ยวข้องอย่างเข้มงวด และจัดการที่ดินให้เป็นระเบียบเรียบร้อย มีพื้นที่สีเขียวพร้อมพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจมากกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของการนิคมฯ

จึงนำข้อมูลดังกล่าว เสนอที่ประชุมกับคณะกรรมการแก้ไขผังเมือง บ้านค่าย-มาบข่าทั้ง 4 ชุดแล้ว และได้ปิดประกาศ 90 วัน ให้ประชาชนแสดงความคิดเห็น(ไม่มีคำร้องแสดงความคิดเห็นแต่อย่างใด)

จากนั้นส่งให้ คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเห็นชอบแล้ว ผ่านความเห็นชอบเมื่อ 4 มกราคม 2560 (ตามรูป ก-4.)

และ ปัจจุบัน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ลงนามในประกาศ เปลี่ยนแปลงผังเมืองแล้ว เมื่อวันอังคารที่ 21 พฤศจิกายน 2560 และคณะกรรมการได้ส่งเรื่องไปที่สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 นี้ ถือได้ว่า มาถึงขั้นตอนที่ 15 จาก ทั้งหมด 18 ขั้นตอน (ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มาตรา 26 วรรค 3)

ดังนั้นจึงขอสรุป ความคืบหน้า การขอแก้ไขผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่าในพื้นที่ อ.นิคมพัฒนาและอ.บ้านค่าย จ.ระยอง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มาตรา 26 วรรค 3 ดังตาราง ด้านล่างนี้ (ตาราง ก-1)

ตาราง ก-1 งานขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังเมืองรวมชุมชน บ้านค่าย-มาบข่า จังหวัดระยอง

1	เก็บรวบรวมข้อมูล สำรวจพื้นที่ภาคสนาม และจัดทำแผนที่พื้นฐาน - ประชุมระดมความคิดเห็นจากทุกภาคส่วน	2-ก.ย.-56
2	วิเคราะห์ วางผังร่าง - ประชุมเสนอทางเลือกการพัฒนาพื้นที่ - นำเสนอผังร่าง	ไม่ทราบแน่ชัด
3	ประชุมพิจารณาผังร่าง 3.1 ประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านผังเมือง 3.2 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาประสานงานวางและจัดทำผังเมืองรวม	9-เม.ย.-57
4	ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน (เปิดประกาศ 15 วัน) 4.1 ประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม 4.2 ประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน	6-มิ.ย.-57
5	ประชุมคณะกรรมการผังเมือง (พิจารณาร่างผังเมืองรวม)(กรม) 5.1 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณางานวางและจัดทำผังเมืองรวม 5.2 ประชุมคณะกรรมการผังเมือง ประชุมเดือนละ 1 ครั้ง	31-ก.ค.-57
6	เปิดประกาศพร้อมข้อกำหนด 90วัน (ตั้งแต่ 30 มีนาคม-29 มิถุนายน 2558)	29-มิ.ย.-58
7	รวบรวม ตรวจสอบ พิจารณาคำร้อง และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องต่อผู้ร้อง 7.1 ประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมจังหวัด (พิจารณาคำร้อง) 7.2 ประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านผังเมือง 7.3 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียที่ร้องขอแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมือง 7.4 ประชุมคณะกรรมการผังเมือง 7.5 แจ้งผลการพิจารณาคำร้องต่อผู้ร้อง	31-ก.ค.-58
8	จัดทำเอกสารเสนอกระทรวงมหาดไทย	19-ส.ค.-58
9	เสนอคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย	15-ต.ค.-59
10	เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณารับหลักการ	4-ม.ค.-60
11	คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบและสั่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา / ตามรูป ก-4	4-ม.ค.-60
12	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา	29-ก.ค.-60
13	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกานัดประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	29-ก.ค.-60
14	กรมฯ(อธิบดีลงนาม) จัดทำร่างกฎกระทรวงที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจแล้ว	21-พ.ย.-60
15	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาส่งให้กระทรวงมหาดไทย	30-พ.ย.-60
16	เสนอกระทรวงฯ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนาม	
17	กรมฯ จัดพิมพ์แผนที่และแผนผัง	
18	ส่งกฎกระทรวงไปประกาศราชกิจจานุเบกษา	



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
The Secretariat of the Cabinet



Adobe Flash Player ถูกบล็อก

12 มกราคม 2561

English Site

ค้นหาข้อมูลมติคณะรัฐมนตรี (ข้อมูลปี 2501 - ปัจจุบัน)

ค้นหาเบื้องต้นค้นหา :

วัน/เดือน/ปี ที่มิมติ : / /

เลขที่หนังสือ/ปี : / เช่น นร 0506/ร164 ปี 2553 โทรศัพท์ 164/2553

ส่วนราชการเจ้าของเรื่อง :

ค้นหา ยกเลิก

คำแนะนำ

ส่วนราชการเจ้าของเรื่อง มท วันที่มีมติ 04/01/2560

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า จังหวัดระยอง (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า จังหวัดระยอง พ.ศ. 2555)

ต้องการเอกสารเพิ่มเติม

< ย้อนกลับ ดูเอกสารมติ ครม. คลิ๊กที่นี่

สรุปประเด็นข้อเสนอสื่อและความคิดเห็นประเด็นสำคัญของมติ

คณะรัฐมนตรีมีมติ ดังนี้

๑. อนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า จังหวัดระยอง (ฉบับที่ ...) พ.ศ. มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านค่าย-มาบข่า จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๕๕ ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เพื่อเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยบางส่วน และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมบางส่วน เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และแก้ไขเพิ่มเติมรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้อำนาจประเภทท้ายกฎกระทรวงของที่ดินประเภทดังกล่าว ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้ความเห็นของกระทรวงอุตสาหกรรมเกี่ยวกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ มีการใช้บัญชีกำหนดประเภทและจำพวกโรงงานท้ายกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม/เมือง/ชุมชน ซึ่งตามมติคณะรัฐมนตรี (๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘) ไทยยกเลิกการใช้บัญชีกำหนดประเภทและจำพวกโรงงานท้ายกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม/เมือง/ชุมชน ไปประกอบการพิจารณาด้วย แล้วดำเนินการต่อไปได้

๒. ให้กระทรวงมหาดไทยรับความเห็นและข้อสังเกตของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงพลังงาน และสำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่เห็นควรพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อสภาพแวดล้อม พื้นที่ชุ่มน้ำ แหล่งศิลปกรรม และในการกำหนดพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ๆ ที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินรองของการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักในแต่ละประเภท เมื่อมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณแล้ว ควรมีการจัดทำฐานข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและเผยแพร่ต่อสาธารณะให้ทราบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นไปแล้วเท่าใด และใช้ฐานข้อมูลดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดผังเมืองรวมฉบับที่จะมีการปรับปรุงของแต่ละเมืองด้วย นอกจากนี้ การใช้บังคับร่างกฎกระทรวงฯ ต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับการดำเนินโครงการตามแผนพัฒนาด้านพลังงาน และกรมโยธาธิการและผังเมืองควรกำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ควบคุม บังคับ และอนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามผังเมืองรวมอย่างเข้มงวด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เวนคืน พื้นที่กันชน และที่ดินของพื้นที่อุตสาหกรรม รวมทั้งการอนุญาตประกอบกิจการโรงงานตามบัญชีแนบท้ายกฎกระทรวงฯ ไปที่พิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

รูปที่ ก-4 มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2560 สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

(แหล่งที่มา : [http://www.cabinet.soc.go.th/soc/Program2-](http://www.cabinet.soc.go.th/soc/Program2-3.jsp?top_serl=99322633&key_word=%BA%E9%D2%B9%A4%E8%D2%C2%20%C3%D0%C2%CD%A7&owner_dep=%C1%B7&meet_date_dd=&meet_date_mm=&meet_date_yyyy=&doc_id1=&doc_id2=&meet_date_dd2=&meet_date_mm2=&meet_date_yyyy2=)

[3.jsp?top_serl=99322633&key_word=%BA%E9%D2%B9%A4%E8%D2%C2%20%C3%D0%C2%CD%A7&owner_dep=%C1%B7&meet_date_dd=&meet_date_mm=&meet_date_yyyy=&doc_id1=&doc_id2=&meet_date_dd2=&meet_date_mm2=&meet_date_yyyy2=](http://www.cabinet.soc.go.th/soc/Program2-3.jsp?top_serl=99322633&key_word=%BA%E9%D2%B9%A4%E8%D2%C2%20%C3%D0%C2%CD%A7&owner_dep=%C1%B7&meet_date_dd=&meet_date_mm=&meet_date_yyyy=&doc_id1=&doc_id2=&meet_date_dd2=&meet_date_mm2=&meet_date_yyyy2=))

ภาคผนวก ข. รายการสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ซี.พี. ระยอง โดย ที่ดินทั้งหมด 130 แปลง เป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) พื้นที่รวม 3,068-1-15 ไร่ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ จังหวัดระยอง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ตำบล	อำเภอ
1	666	28	2-1-22.1	มาบข่า	บ้านค่าย
2	520	43	21-2-68.3	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
3	18237	137	65-2-61.4	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
4	18230	150	136-3-72.9	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
5	19924	140	37-1-83	มาบข่า	บ้านค่าย
6	24957	141	28-02-75	มาบข่า	บ้านค่าย
7	23337	142	25-01-41	มาบข่า	บ้านค่าย
8	24987	147	35-0-88	มาบข่า	บ้านค่าย
9	23008	148	46-3-48	มาบข่า	บ้านค่าย
10	23007	149	16-02-14	มาบข่า	บ้านค่าย
11	19919	69	06-02-82	มาบข่า	บ้านค่าย
12	19917	70	02-01-72	มาบข่า	บ้านค่าย
13	19918	71	05-03-90	มาบข่า	บ้านค่าย
14	21990	72	03-02-51	มาบข่า	บ้านค่าย
15	21991	73	2-0-17	มาบข่า	บ้านค่าย
16	21992	74	08-01-76	มาบข่า	บ้านค่าย
17	42429	209	7-0-12.2	มาบข่า	บ้านค่าย
18	19928	146	5-0-83	มาบข่า	บ้านค่าย
19	19927	145	6-0-29	มาบข่า	บ้านค่าย
20	19926	144	6-0-35	มาบข่า	บ้านค่าย
21	19925	143	06-02-09	มาบข่า	บ้านค่าย
22	24942	142	08-03-63	มาบข่า	บ้านค่าย
23	19914	84	9-1-56.4	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
24	23328	120	130-1-21	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
25	23330	122	83-2-92.5	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
26	24890	54	404-3-36.3	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
27	24825	92	20-01-55	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
28	24903	80	46-1-07	มาบข่า	บ้านค่าย
29	24827	81	15-01-52	มาบข่า	บ้านค่าย
30	24930	156	10-03-07	มาบข่า	บ้านค่าย

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ตำบล	อำเภอ
31	24931	157	12-01-00	มาบข่า	บ้านค่าย
32	23237	86	02-03-16	มาบข่า	บ้านค่าย
33	24828	87	04-01-48	มาบข่า	บ้านค่าย
34	24829	82	11-0-24	มาบข่า	บ้านค่าย
35	24830	83	18-01-38	มาบข่า	บ้านค่าย
36	24831	84	30-01-29	มาบข่า	บ้านค่าย
37	23399	85	23-03-57	มาบข่า	บ้านค่าย
38	40928	177	24-3-3.9	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
39	23228	111	40-2-23	มาบข่า	บ้านค่าย
40	40920	172	11-3-18.3	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
41	41305	173	6-2-45.8	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
42	24900	78	25-01-53	มาบข่า	บ้านค่าย
43	24901	77	09-02-23	มาบข่า	บ้านค่าย
44	24902	76	9-0-33	มาบข่า	บ้านค่าย
45	24899	71	34-1-93	มาบข่า	บ้านค่าย
46	24832	72	10-02-00	มาบข่า	บ้านค่าย
47	24833	73	10-03-37	มาบข่า	บ้านค่าย
48	24834	74	09-03-59	มาบข่า	บ้านค่าย
49	24835	75	09-01-58	มาบข่า	บ้านค่าย
50	24836	112	10-01-68	มาบข่า	บ้านค่าย
51	24837	113	9-0-96	มาบข่า	บ้านค่าย
52	24838	114	09-02-25	มาบข่า	บ้านค่าย
53	24839	115	05-01-77	มาบข่า	บ้านค่าย
54	23400	116	04-02-82	มาบข่า	บ้านค่าย
55	23401	117	9-0-39	มาบข่า	บ้านค่าย
56	23402	118	12-0-26	มาบข่า	บ้านค่าย
57	31715	159	19-01-54	มาบข่า	บ้านค่าย
58	23238	100	7-0-36.4	มาบข่า	บ้านค่าย
59	23236	101	10-02-80	มาบข่า	บ้านค่าย
60	23235	102	04-03-94	มาบข่า	บ้านค่าย

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ตำบล	อำเภอ
61	23398	103	20-02-29	มาบข่า	บ้านค่าย
62	43361	171	10-3-61.4	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
63	23241	104	06-02-27	มาบข่า	บ้านค่าย
64	23242	105	10-01-49	มาบข่า	บ้านค่าย
65	23243	106	09-01-87	มาบข่า	บ้านค่าย
66	23244	148	12-03-32	มาบข่า	บ้านค่าย
67	23245	149	12-03-36	มาบข่า	บ้านค่าย
68	23393	150	10-02-33	มาบข่า	บ้านค่าย
69	23234	107	51-1-88	มาบข่า	บ้านค่าย
70	23396	145	19-03-68	มาบข่า	บ้านค่าย
71	23230	110	9-0-89	มาบข่า	บ้านค่าย
72	23231	109	10-02-77	มาบข่า	บ้านค่าย
73	23232	108	13-01-05	มาบข่า	บ้านค่าย
74	23233	144	14-02-97	มาบข่า	บ้านค่าย
75	23395	147	12-0-80	มาบข่า	บ้านค่าย
76	23397	146	16-03-25	มาบข่า	บ้านค่าย
77	23191	13	26-01-87	มาบข่า	บ้านค่าย
78	23192	14	12-03-94	มาบข่า	บ้านค่าย
79	23469	165	19-01-35	มาบข่า	บ้านค่าย
80	23471	167	11-02-03	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
81	23470	166	05-03-05	มาบข่า	กิ่งอำเภอนิคมพัฒนา
82	23229	143	52-0-71	มาบข่า	บ้านค่าย
83	22936	69	387-1-09.7	มาบข่า	บ้านค่าย
84	23226	139	11-03-71	มาบข่า	บ้านค่าย
85	24843	140	18-01-32	มาบข่า	บ้านค่าย
86	40927	178	6-3-99.6	มาบข่า	บ้านค่าย
87	2108	11	27-2-64.4	มาบข่า	บ้านค่าย
88	2376	17	56-2-94.8	หนองละลอก	บ้านค่าย
89	2377	16	35-2-86.1	หนองละลอก	บ้านค่าย
90	24000	112	8-0-38	หนองละลอก	บ้านค่าย

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ตำบล	อำเภอ
91	24001	113	06-02-12	หนองละลอก	บ้านค่าย
92	36264	145	6-0-92.4	หนองละลอก	บ้านค่าย
93	23999	109	18-02-46	หนองละลอก	บ้านค่าย
94	23998	108	8-0-09	หนองละลอก	บ้านค่าย
95	43357	157	22-0-12.4	หนองละลอก	บ้านค่าย
96	24002	110	10-01-44	หนองละลอก	บ้านค่าย
97	29897	107	8-0-86	หนองละลอก	บ้านค่าย
98	23994	106	12-03-32	หนองละลอก	บ้านค่าย
99	23997	105	03-03-11	หนองละลอก	บ้านค่าย
100	23996	104	10-02-12	หนองละลอก	บ้านค่าย
101	24003	103	4-0-08	หนองละลอก	บ้านค่าย
102	23995	100	01-03-27	หนองละลอก	บ้านค่าย
103	23992	98	04-02-44	หนองละลอก	บ้านค่าย
104	23993	99	18-0-03	หนองละลอก	บ้านค่าย
105	23991	97	13-0-27	หนองละลอก	บ้านค่าย
106	25016	96	17-0-77	หนองละลอก	บ้านค่าย
107	41748	153	84-3-27.9	หนองละลอก	บ้านค่าย
108	24654	150	23-02-31	หนองละลอก	บ้านค่าย
109	23924	126	19-03-57	หนองละลอก	บ้านค่าย
110	40932	152	18-1-94.3	หนองละลอก	บ้านค่าย
111	24008	129	09-02-36	หนองละลอก	บ้านค่าย
112	24009	130	06-02-86	หนองละลอก	บ้านค่าย
113	24007	131	06-01-71	หนองละลอก	บ้านค่าย
114	24010	132	05-03-31	หนองละลอก	บ้านค่าย
115	24011	128	15-03-17	หนองละลอก	บ้านค่าย
116	40933	154	12-1-86.7	หนองละลอก	บ้านค่าย
117	24049	133	09-02-46	หนองละลอก	บ้านค่าย
118	24015	134	6-0-10	หนองละลอก	บ้านค่าย
119	24016	137	20-0-72	หนองละลอก	บ้านค่าย
120	42398	151	10-3-92.6	หนองละลอก	บ้านค่าย

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ตำบล	อำเภอ
121	42932	150	25-1-37.2	หนองละลอก	บ้านค่าย
122	24012	135	10-0-92	หนองละลอก	บ้านค่าย
123	24013	136	06-02-86	หนองละลอก	บ้านค่าย
124	24656	240	04-01-52	หนองละลอก	บ้านค่าย
125	2623	10	10-0-0	หนองละลอก	บ้านค่าย
126	14895	14	04-03-88	หนองละลอก	บ้านค่าย
127	2624	11	07-03-06	หนองละลอก	บ้านค่าย
128	24657	243	14-02-16	หนองละลอก	บ้านค่าย
129	24658	244	22-0-26	หนองละลอก	บ้านค่าย
130	25015	95	7-0-80	หนองละลอก	บ้านค่าย

หมายเหตุ สำเนาโฉนด ตามเอกสารแนบ 1



CPIE

C. P. INDUSTRIAL ESTATE RAYONG

1,3,5,7 Fortune Town 29th Fl.,Rachadaphisek Rd. Dindaeng, Bangkok, 10400 Thailand.

Tel. +66 2247 3737 Fax. +66 2642 1961