เอกสารประกอบการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษพนัสนิคม

ของบริษัท ซัน อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด

ตั้งอยู่ที่ตำบลนาวังหิน อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี

พฤษภาคม 2569

จัดทำโดย

บริษัท โฟร์เทียร์ คอนซัลแตนต์ จำกัด

99/2 หมู่ที่ 8 ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270

โทรศัพท์ 02-105-4608 โทรสาร 02-105-4609 อีเมล : admin@4tier.co.th

สารบัญ

		หน้า
1.	**ชื่อของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ**	**1**
2.	**เหตุผลความจำเป็น และวัตถุประสงค์ของการดำเนินโครงการ**	**1**
3.	**บริเวณที่ตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ พร้อมแผนที่โดยสังเขป**	**3**
4.	**ขั้นตอนและระยะเวลาของการดำเนินโครงการ**	**5**
5.	**ผลผลิตและผลลัพธ์ของการดำเนินโครงการ**	**5**
6.	**รายงานการศึกษาความเป็นไปได้และแนวคิดของการดำเนินโครงการ**	**5**
	6.1 ลักษณะทางกายภาพ	5
	6.2 ร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ	7
	6.3 รูปแบบและหลักการและเหตุผลของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ	11
	6.4 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย	11
	6.5 แนวคิดการจัดระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	11
	6.6 แผนการก่อสร้างโครงการ	17
	6.7 แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ	19
7.	**ประโยชน์และผลกระทบที่ประชาชนอาจจะได้รับจากการดำเนิน รวมทั้งรายละเอียดของมาตรการเพื่อป้องกัน แก้ไข และลดผลกระทบหรือเยียวยาเหตุที่อาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือผลกระทบต่อการดำรงชีพของประชาชน ชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม**	**20**
	7.1 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม	20
	7.2 ผลกระทบและมาตรการเยียวยาผลกระทบ	21
8.	**วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น**	**22**

เอกสารประกอบการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ
โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษพนัสนิคม
ของบริษัท ซัน อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด
ตั้งอยู่ที่ตำบลนาวังหิน อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี

1. ชื่อของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

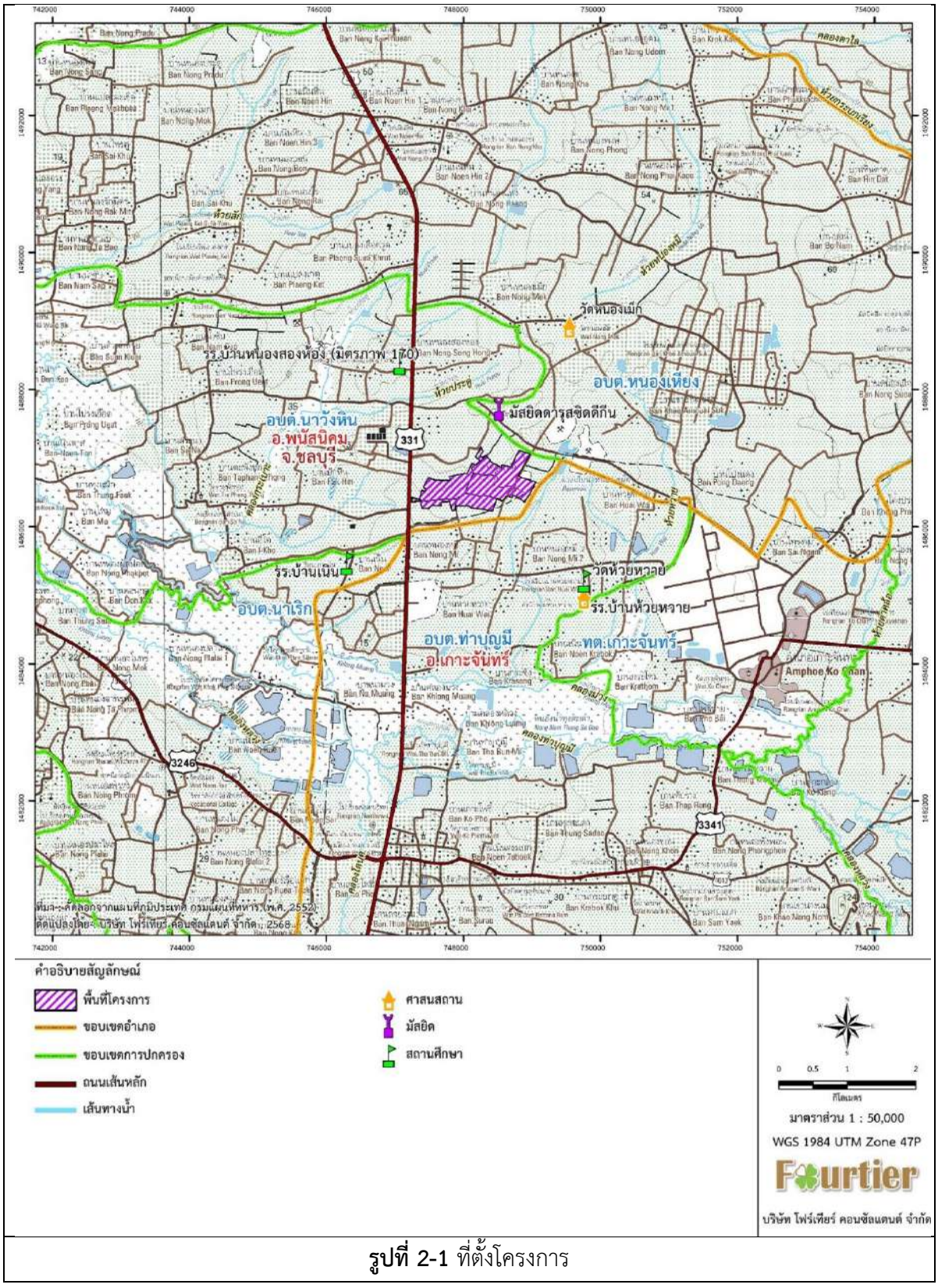
โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษพนัสนิคม

2. เหตุผลความจำเป็น และวัตถุประสงค์ของการดำเนินโครงการ

1) เหตุผลและความจำเป็น

บริษัท ลองลัค คิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้บริการการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าที่เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ได้เล็งเห็นศักยภาพของจังหวัดชลบุรีซึ่งเป็นพื้นที่ซึ่งรัฐบาลส่งเสริมให้เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นจังหวัดที่มีการเติบโตด้านอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง และได้รับสิทธิพิเศษในการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อีกทั้งมีความพร้อมทั้งทางด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ถนน น้ำประปา ไฟฟ้า ท่อส่งก๊าซธรรมชาติ เหมาะแก่การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม จึงได้รับความสนใจจากนักลงทุนจากต่างชาติเข้ามาประกอบกิจการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 ถึงปัจจุบัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงรวบรวมพื้นที่ในตำบลนาวังหิน อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี ดัง**รูปที่ 2-1** เนื้อที่ 507-1-37.0 ไร่ (507.34 ไร่) เพื่อพัฒนาพื้นที่รองรับการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากพิจารณาแล้วพบว่า พื้นที่อำเภอพนัสนิคมนั้นใกล้เคียงกับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั้งในจังหวัดฉะเชิงเทรา และชลบุรี เช่น นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ นิคมอุตสาหกรรมในกลุ่มของอมตะ นิคมอุตสาหกรรมในกลุ่มโรจนะ และนิคมอุตสาหกรรมในกลุ่ม WHA จึงมีความเหมาะสมในการพัฒนาอุตสาหกรรม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมของห่วงโซ่อุปทาน คือ โรงงานต่าง ๆ สามารถจัดหาวัตถุดิบนำมาผลิต มีระบบจัดเก็บสินค้ากระจายสินค้าและการขนส่งภายในพื้นที่ EEC

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น บริษัท ลองลัค คิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จึงร่วมกับ บริษัท ซัน อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าและโลจิสติกส์ และกิจการที่เกี่ยวเนื่องเพื่อรองรับการประกอบอุตสาหกรรม เช่น โครงการ SUN CITY PARK ประชาอุทิศ เพื่อโครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษพนัสนิคม สำหรับพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภครองรับกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และอุตสาหกรรมดิจิทัล



รูปที่ 2-1 ที่ตั้งโครงการ

2) วัตถุประสงค์ของการดำเนินโครงการ

(1) เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษตามพระราชบัญญัติพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยมุ่งส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษเฉพาะด้าน และกิจการที่เกี่ยวเนื่องเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ

(2) เพื่อสนับสนุนนโยบายของภาครัฐในการขับเคลื่อนเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยส่งเสริมการลงทุนที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและนวัตกรรมสมัยใหม่ นำไปสู่การยกระดับศักยภาพของพื้นที่ในการแข่งขันทางเศรษฐกิจในระดับประเทศและภูมิภาค

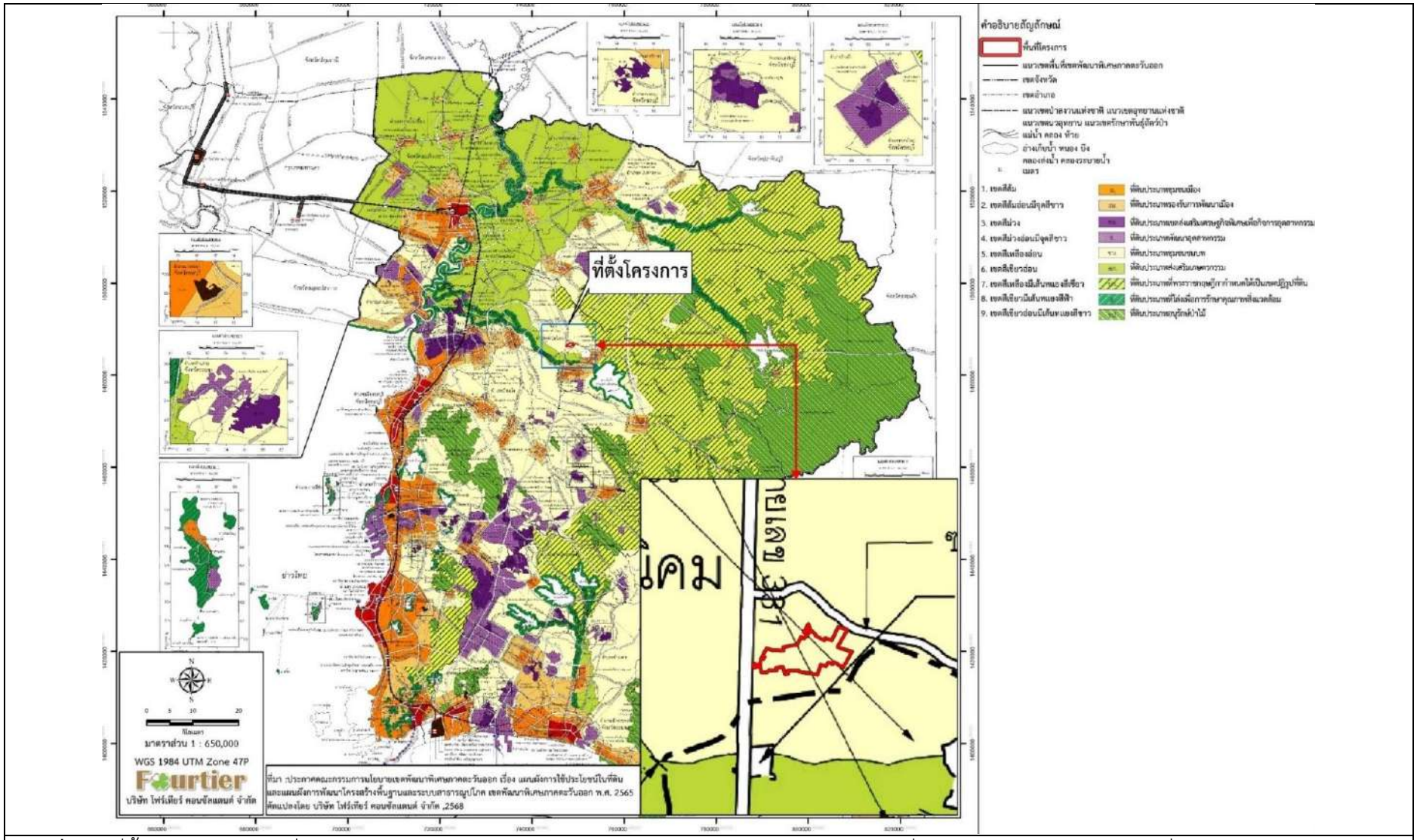
(3) เพื่อสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการจ้างงานในพื้นที่และพื้นที่รอบข้างเขตเศรษฐกิจพิเศษ

3. บริเวณที่ตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ พร้อมแผนที่โดยสังเขป

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษพนัสนิคม ตั้งอยู่ที่ตำบลนาวังหิน อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี บนเนื้อที่ 507-1-37.0 ไร่ (507.34 ไร่) โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่เกษตรกรรมและที่พักอาศัย
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่เกษตรกรรม
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่เกษตรกรรมและที่พักอาศัย
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 และสถานประกอบการ

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการกับนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 และฉบับที่ 3 พ.ศ. 2565 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชุมชนชนบท (ชบ.-5) เขตสีเหลืองอ่อน แสดงดัง**รูปที่ 3-1** ที่กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท กำหนดให้บริเวณดังกล่าวใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น



รูปที่ 3-1 ที่ตั้งโครงการบนแผนที่แนบท้ายประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษตะวันออก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2565

4. ขั้นตอนและระยะเวลาของการดำเนินโครงการ

สำหรับขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงานโครงการ แสดงดัง**ตารางที่ 4-1**

กิจกรรม	ระยะเวลา
1. ยื่นคำขอจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ	
1.1) ยื่นคำขอจัดทำเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ	เมษายน 2569
1.2) สร้างการรับรู้แก่ประชาชน และรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ	พฤษภาคม 2569
1.3) เสนอคณะกรรมการนโนบาย เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก	กรกฎาคม 2569
1.4) เสนอคณะรัฐมนตรี	กันยายน 2569
1.5) ประกาศราชกิจจาฯ	ตุลาคม 2569

5. ผลผลิตและผลลัพธ์ของการดำเนินโครงการ

เมื่อเปิดดำเนินโครงการแบบเต็มพื้นที่คาดว่าจะมีกลุ่มอุตสาหกรรมที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่โครงการ เนื้อที่ 455.77 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.84 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับการส่งเสริมในพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่จะเข้ามาตั้งในโครงการ ดังนี้

1) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่

2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ

3) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ

4) อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร

5) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์

6) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์

7) อุตสาหกรรมดิจิทัล

8) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร

จากการรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายข้างต้น คาดการณ์ว่าจะช่วยให้เกิดการกระตุ้นเศรษฐกิจจากการลงทุนรวมประมาณ 18,231 ล้านบาท

6. รายงานการศึกษาความเป็นไปได้และแนวคิดของการดำเนินโครงการ

6.1 ลักษณะทางกายภาพ

1) ลักษณะภูมิประเทศ

โครงการตั้งอยู่ที่จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของประเทศไทย หรือชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกของอ่าวไทย มีพื้นที่ประมาณ 4,363 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,726,875 ไร่ โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ละติจูดที่ 13 องศา 26.115 ลิปดาเหนือ ลองจิจูดที่ 101 องศา 17.013 ลิปดาตะวันออก ระยะทาง

จากกรุงเทพฯ ตามเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนเทพรัตน) รวมระยะทางประมาณ 81 กิโลเมตร นอกจากนี้ ยังมีเส้นทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 หรือมอเตอร์เวย์ (Motorway) (กรุงเทพฯ - ชลบุรี) ระยะทาง 79 กิโลเมตร

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในอำเภอพนัสนิคม เป็นพื้นที่ที่ราบลูกคลื่นและเนินเขา มีลักษณะภูมิประเทศสูงต่ำสลับกัน และลาดเอียงจากทิศตะวันออกลงสู่ทิศตะวันตก โดยมีระดับความสูงของพื้นที่อยู่ระหว่าง +33.0 ถึง +57.0 เมตร (รทก.)

2) ลักษณะทางธรณีวิทยาและแผ่นดินไหว

บริเวณพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนตะกอนพักลำน้ำ (Qt) ซึ่งมีลักษณะสมบัติเป็นตะกอนที่เกิดจากการพัดพาตะกอนกรวดลำธารบนภูเขามาสะสมตัวบนที่ราบทำให้กลายเป็นเนินตะกอนแผ่กว้างในพื้นที่ราบ ประกอบด้วย กรวด ทราย ทรายแป้ง ดินเหนียวและศิลาแลง โดยครอบคลุมพื้นที่ศึกษาของโครงการประมาณร้อยละ 98.37 สำหรับพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โครงการ เมื่อทำการตรวจสอบเกณฑ์การประเมินพื้นที่เสี่ยงภัยแผ่นดินไหวในประเทศไทยของกรมทรัพยากรธรณี พบว่า จัดอยู่ในน้อยกว่า III เมอร์คัลลี่ (เบา) รู้สึกได้สำหรับผู้ที่อยู่ในตัวอาคาร การสั่นไหวโดยปกติจะสิ้นสุดโดยเร็ว จนบางครั้งไม่รู้สึกว่าเกิดแผ่นดินไหว การสั่นไหวคล้ายกับมีรถบรรทุกหนักแล่นผ่านในระยะไกล ๆ

3) ลักษณะทางปฐพีวิทยา

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนชุดดินสระแก้ว (Ska) เป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นดินตื้นถึงชั้นลูกรังดินบนเป็นดินร่วนปนทราย (ปนก้อนกรวด) ชั้นลูกรังที่จับตัวกันอย่างหลวม ๆ และชั้นลูกรังในดินล่างจะพบชิ้นส่วนของหินควอตซ์ปะปนอยู่ ชุดดินนี้เป็นดินตื้น จะพบลูกรังภายใน 50 เซนติเมตร ซึ่งขัดขวางการเจริญเติบโตของรากพืช จึงไม่เหมาะสมในการนำมาใช้ประโยชน์ในการเกษตร และบางส่วนตั้งอยู่บนชุดดินโคกเคียน (Kp) ซึ่งมีลักษณะเป็นดินร่วนละเอียดลึกมาก ชุดดินนี้มีความอุดมสมบูรณ์ต่ำ มีเนื้อดินเป็นดินปนทรายและขาดแคลนน้ำ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ใช้สำหรับการทำนา

4) ลักษณะภูมิอากาศและอุตุนิยมวิทยา

จังหวัดชลบุรีมีลักษณะภูมิอากาศอยู่ภายใต้อิทธิพลของมรสุมประจำฤดูกาล 2 ชนิด ได้แก่ มรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งพัดปกคลุมในช่วงฤดูหนาวตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์ นำอากาศเย็นและคลื่นลมปานกลางเข้าสู่พื้นที่ และมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ซึ่งพัดปกคลุมในช่วงฤดูฝนตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมถึงกลางเดือนตุลาคม ทำให้เกิดฝนตกชุกและคลื่นลมแรง โดยแบ่งฤดูกาลออกเป็น 3 ฤดู ได้แก่ ฤดูร้อน ฤดูฝน และฤดูหนาว ทั้งนี้ ได้มีการรวบรวมข้อมูลสภาพภูมิอากาศและผังลมในรอบ 19 ปี (พ.ศ. 2549–2567) จากสถานีอุตุนิยมวิทยาฉะเชิงเทรา ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 19.2 กิโลเมตร และเป็นสถานีที่อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด

5) คุณภาพอากาศ

จากการตรวจวัดคุณภาพอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษาจำนวน 1 สถานี ได้แก่ มัสยิดดารุสชิดดีกีน ซึ่งมีความสอดคล้องตามทิศทางลมหลักของพื้น โดยมีดัชนีที่ทำการตรวจวัด ได้แก่ ฝุ่นละอองรวม (TSP) ฝุ่นละอองขนาด 10 ไมครอน (PM_{10}) ก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ (SO_2) และก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ (NO_2) เป็นระยะเวลา 7 วันต่อเนื่อง พบว่า ทุกดัชนีมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานกำหนด โดยมีการนำข้อมูลคุณภาพอากาศดังกล่าวนำมาพิจารณากลั่นกรองตำแหน่งพื้นที่ที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการโดยใช้แบบจำลองทางคณิตศาสตร์เป็นเครื่องมือ

6) ระดับเสียง

จากการตรวจวัดระดับเสียงบริเวณพื้นที่ศึกษา จำนวน 4 สถานี ได้แก่ บริเวณที่พักอาศัยด้านทิศเหนือของโครงการ ระยะ 40 เมตร (N1) บริเวณที่พักอาศัยประชิดโครงการด้านทิศเหนือ ระยะ 3 เมตร (N2) และบริเวณที่พักอาศัยด้านทิศตะวันออกโครงการ ระยะ 30 เมตร (N3) โดยมีดัชนีที่ทำการตรวจวัด ได้แก่ ระดับเสียงเฉลี่ย 1 ชั่วโมง (L_{eq} 1 hr) ระดับเสียงที่เปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 90 เฉลี่ย 1 ชั่วโมง (L_{90} 1 hr) ระดับเสียงเฉลี่ย 24 ชั่วโมง (L_{eq} 24 hr) และระดับเสียงสูงสุด (L_{max}) เป็นระยะเวลา 7 วันต่อเนื่อง พบว่า ทุกดัชนีมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานกำหนด โดยมีการพิจารณานำข้อมูลดังกล่าวเพื่อนำมาประเมินผลกระทบด้านระดับเสียงที่เกิดจากการดำเนินงานของโครงการ

7) คุณภาพน้ำผิวดิน

มีการจัดทำข้อมูลปฐมภูมิโดยมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำผิวดินในบริเวณแหล่งรองรับน้ำทิ้งและน้ำฝนของโครงการ โดยทำการตรวจวัดดัชนีที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพน้ำ ได้แก่ สี (Color) อุณหภูมิ (Temperature) การนำไฟฟ้า (Conductivity) ความกระด้างของน้ำ (Total Hardness as $CaCO_3$) ความขุ่น (Turbidity) ความเป็นกรด-ด่าง (pH) ออกซิเจนละลายน้ำ (DO) บีโอดี (BOD) ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (TDS) แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) แบคทีเรียกลุ่มฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria) ไนเตรตไนโตรเจน (NO_3-N) แอมโมเนียไนโตรเจน (NH_3-N) ฟีนอล (Phenols) ทองแดง (Cu) นิคเกิล (Ni) แมงกานีส (Mn) สังกะสี (Zn) แคดเมียม (Cd) โครเมียมชนิดเฮ็กซาวาเล้นท์ (Cr^{6+}) ตะกั่ว (Pb) ปรอท (Hg) สารหนู (As) แบเรียม (Ba) ซีลีเนียม (Se) เงิน (Ag) ไซยาไนด์ (Cyanide) สารฆ่าศัตรูพืชและสัตว์ชนิดที่มีคลอรีนทั้งหมด (Total Organochlorine Pesticides) ดีดีที (DDT) บีเอชซีชนิดแอลฟา (Alpha-BHC) ดิลดริน (Dieldrin) อัลดริน (Aldrin) เฮปตาคลอร์ (Heptachlor) และเอนดริน (Endrin) เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานก่อนมีโครงการ

6.2 ร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ พื้นที่อุตสาหกรรม และพื้นที่ส่วนกลาง โดยสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินแสดงดัง**ตารางที่ 6.2-1** และผังการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการแสดงดัง**รูปที่ 6.2-1** และ**รูปที่ 6.2-2** สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1) พื้นที่อุตสาหกรรม โครงการมีพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 455-3-9.6 ไร่ (455.77 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 89.84 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

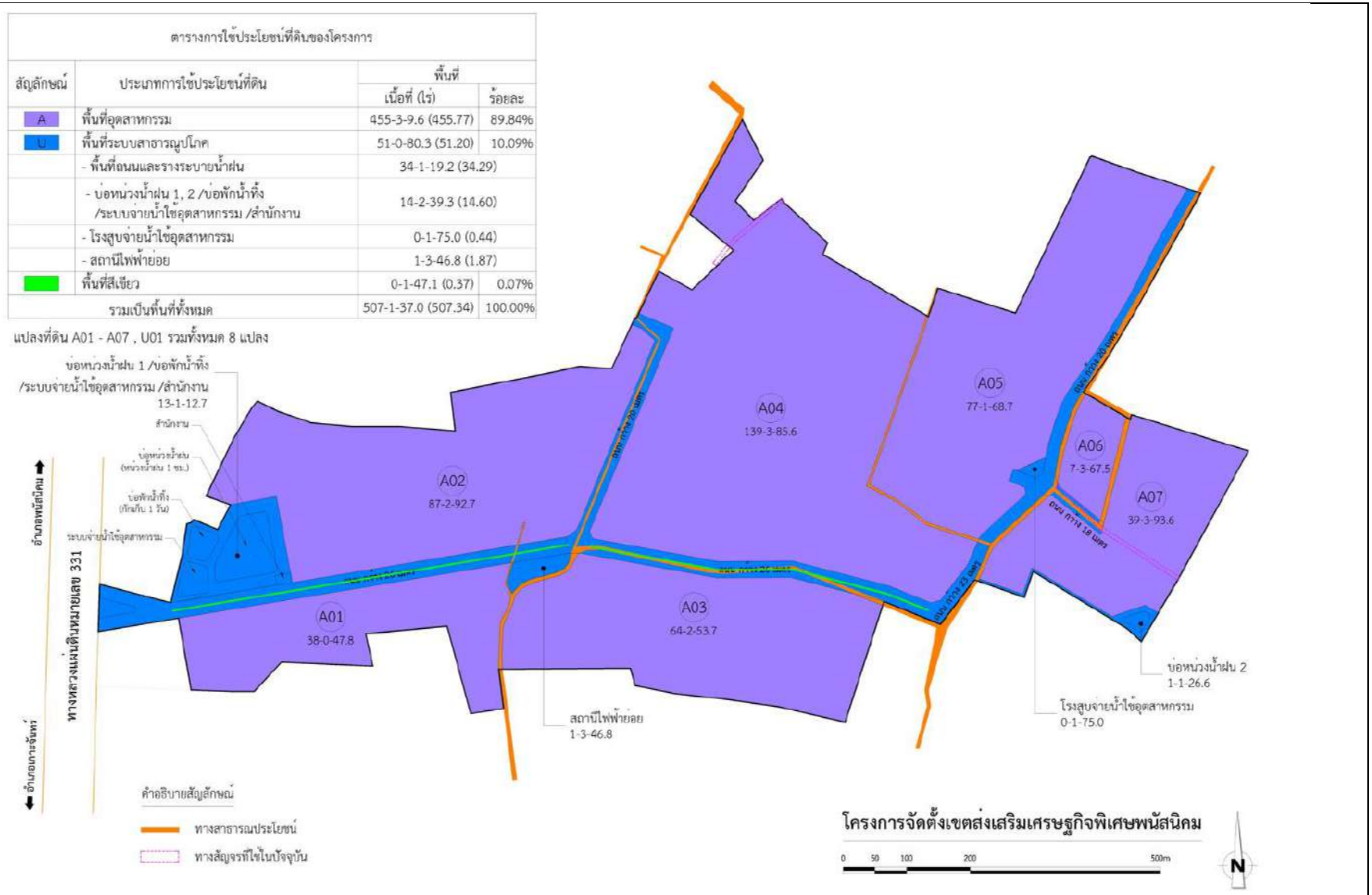
2) พื้นที่ส่วนกลาง โครงการมีพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 51-0-80.3 ไร่ (51.20 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 10.09 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยแบ่งออกเป็น พื้นที่ถนนและรางระบายน้ำฝน บ่อหน่วงน้ำฝน บ่อพักน้ำทิ้ง ระบบจ่ายน้ำใช้อุตสาหกรรม สำนักงาน โรงสูบจ่ายน้ำใช้อุตสาหกรรม และสถานีไฟฟ้าย่อย

3) พื้นที่สีเขียว โครงการมีพื้นที่สีเขียวประมาณ 0-1-47.1 ไร่ (0.37 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

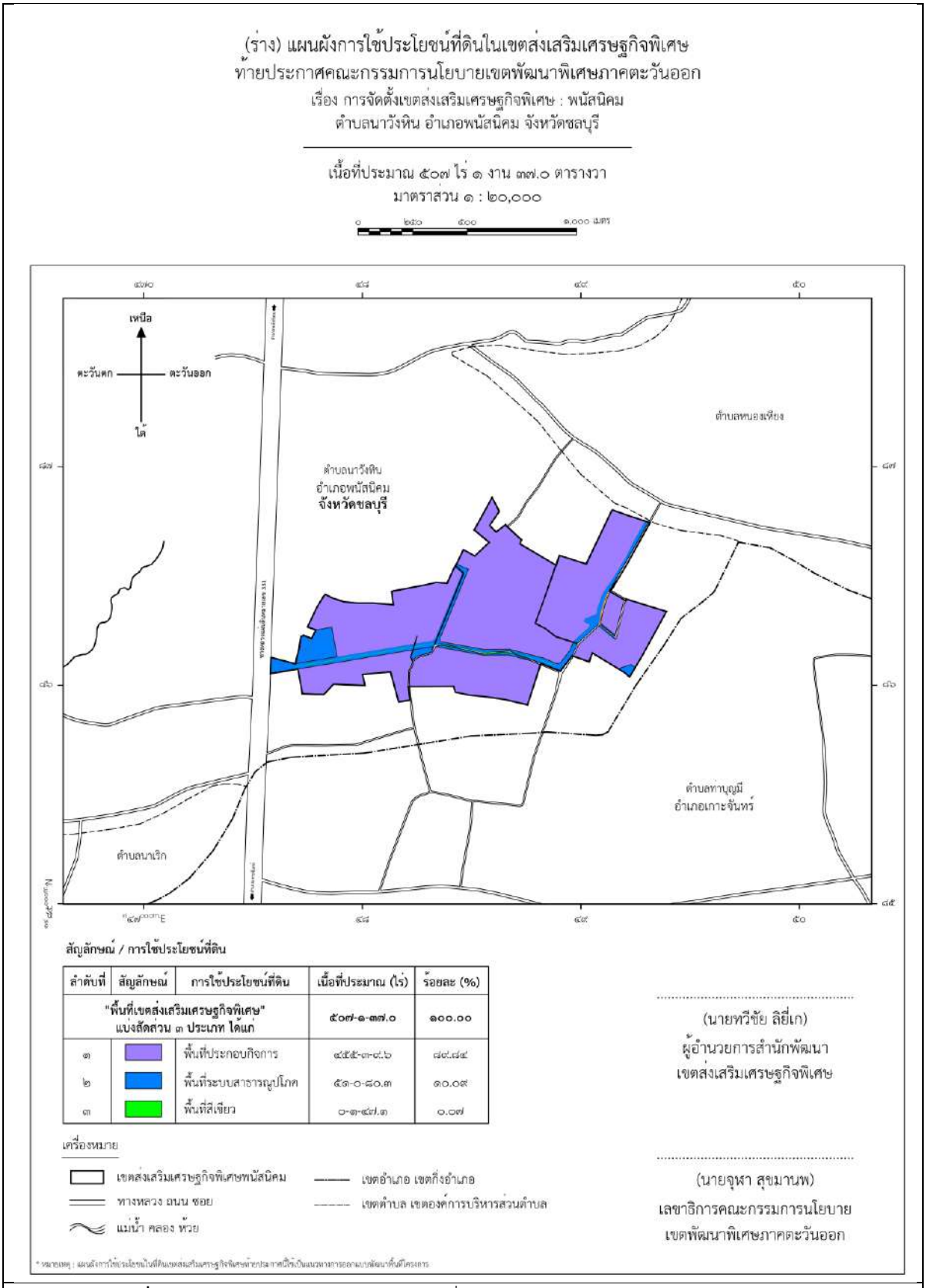
ตารางที่ 6.2-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

ลำดับที่	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่		สัดส่วนร้อยละ
		ไร่-งาน-ตารางวา	ไร่	
1.	**พื้นที่อุตสาหกรรม**	**455-3-9.6**	**455.77**	**89.84**
2.	**พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค**	**51-0-80.3**	**51.20**	**10.09**
	- พื้นที่ถนนและรางระบายน้ำฝน	34-1-19.2	34.29	
	- บ่อหน่วงน้ำฝน 1, 2/ บ่อพักน้ำทิ้ง/ ระบบจ่ายน้ำใช้อุตสหกรรม/ สำนักงาน	14-2-39.3	14.60	
	- โรงสูบจ่ายน้ำใช้อุตสาหกรรม	0-1-75.0	0.44	
	- สถานีไฟฟ้าย่อย	1-3-46.8	1.87	
3.	**พื้นที่สีเขียว**	0-1-47.1	0.37	**0.07**
รวมทั้งหมด		**507-1-37.0**	**507.34**	**100.00**

ที่มา : บริษัท ซัน อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด, 2569



รูปที่ 6.2-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ



รูปที่ 6.2-2 ร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษพนัสนิคม

6.3 รูปแบบและหลักการและเหตุผลของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมของโครงการ ไม่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เนื่องจากมีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไม่เกิน 10 แปลง ดังนั้น การพัฒนาโครงการไม่ขัดต่อข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่บังคับใช้ในพื้นที่แต่อย่างใด โดยจะพัฒนาในรูปแบบของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเฉพาะด้าน รูปแบบเพื่อรองรับการลงทุนในรูปแบบธุรกิจที่สนับสนุนการลงทุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษเฉพาะด้าน และกิจการที่เกี่ยวเนื่องเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ซึ่งโครงการจะเป็นผู้จัดเตรียมที่ดินสำหรับโรงงานที่จะเข้ามาตั้งรวมทั้งจัดเตรียมระบบสาธารณูโภคเพื่อรองรับโรงงานที่จะเข้ามาตั้งในโครงการ

6.4 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายของโครงการจะเน้นในรูปแบบธุรกิจที่สนับสนุนการลงทุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษเฉพาะด้าน และกิจการที่เกี่ยวเนื่องเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ โดยแบ่งออกเป็น 8 กลุ่ม ดังนี้

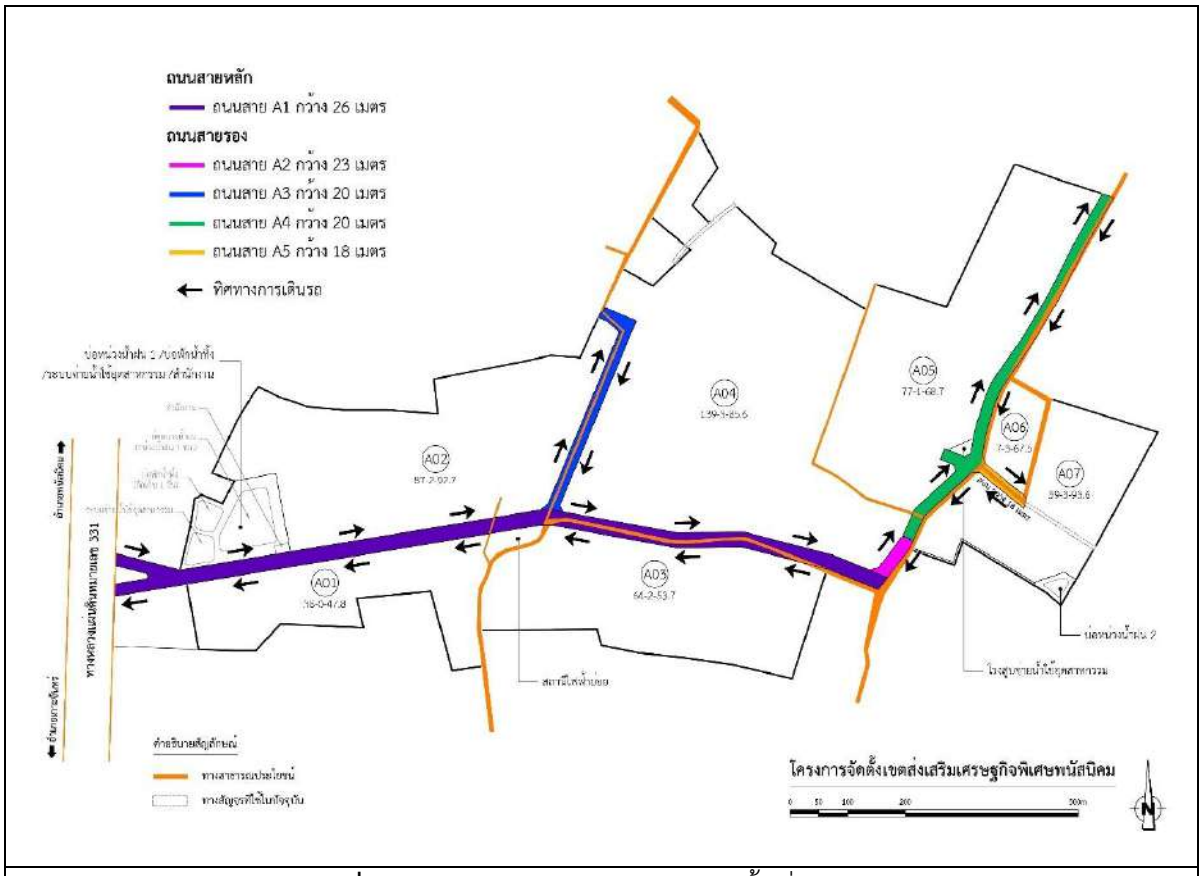
1) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่
2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ
3) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ
4) อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร
5) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์
6) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์
7) อุตสาหกรรมดิจิทัล
8) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร

6.5 แนวคิดการจัดระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

1) ระบบถนนภายในพื้นที่โครงการ

ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง มาตรฐานระบบสาธารณูปโภคในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ. 2568 กำหนดให้โครงการที่มีพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 500 ไร่ ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 1,000 ไร่ ให้มีถนนสายประธานเป็นแบบ 2 ช่องทาง มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ผิวจราจรไม่น้อยกว่า 7 เมตร โดยมีไหล่ทางหรือทางเท้า รวมกันไม่น้อยกว่า 2 เมตรต่อข้าง ดังนั้น โครงการจึงกำหนดให้ถนนสายประธาน มีเขตทางกว้างประมาณ 26.0 เมตร มีผิวจราจรชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 14.0 เมตร ขนาดช่องจราจรช่องละ 3.5 เมตร จำนวน 4 ช่องจราจร ไป-กลับ ข้างละ 2 ช่อง มีไหล่ทางไม่น้อยกว่า 0.5 เมตร มีเกาะกลางกว้าง 0.5 เมตร และบริเวณเขตทางมีการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ถนน

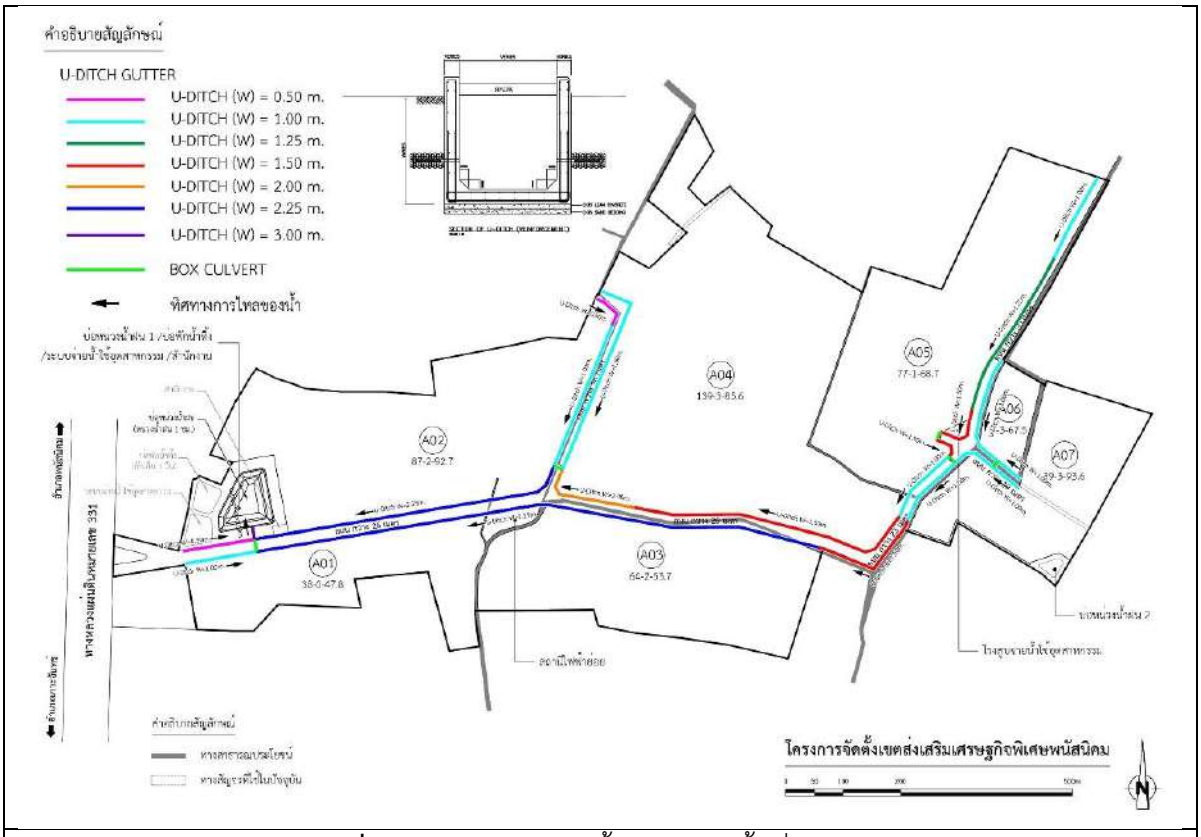
รองสายประธาน มีเขตทางกว้างประมาณ 23.0 เมตร มีผิวจราจรชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 14.0 เมตร ขนาดช่องจราจรช่องละ 3.5 เมตร จำนวน 4 ช่องจราจร ไป-กลับข้างละ 2 ช่อง มีไหล่ทางไม่น้อยกว่า 0.5 เมตร และบริเวณเขตทางมีการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และถนนสายย่อย มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 18.0-20.0 เมตร มีผิวจราจรชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 7.0 เมตร ขนาดช่องจราจรช่องละ 3.5 เมตร จำนวน 2 ช่องจราจร ไป-กลับข้างละ 1 ช่อง มีไหล่ทางไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร และมีการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โครงข่ายระบบถนนภายในพื้นที่โครงการแสดงดัง**รูปที่ 6.5-1**



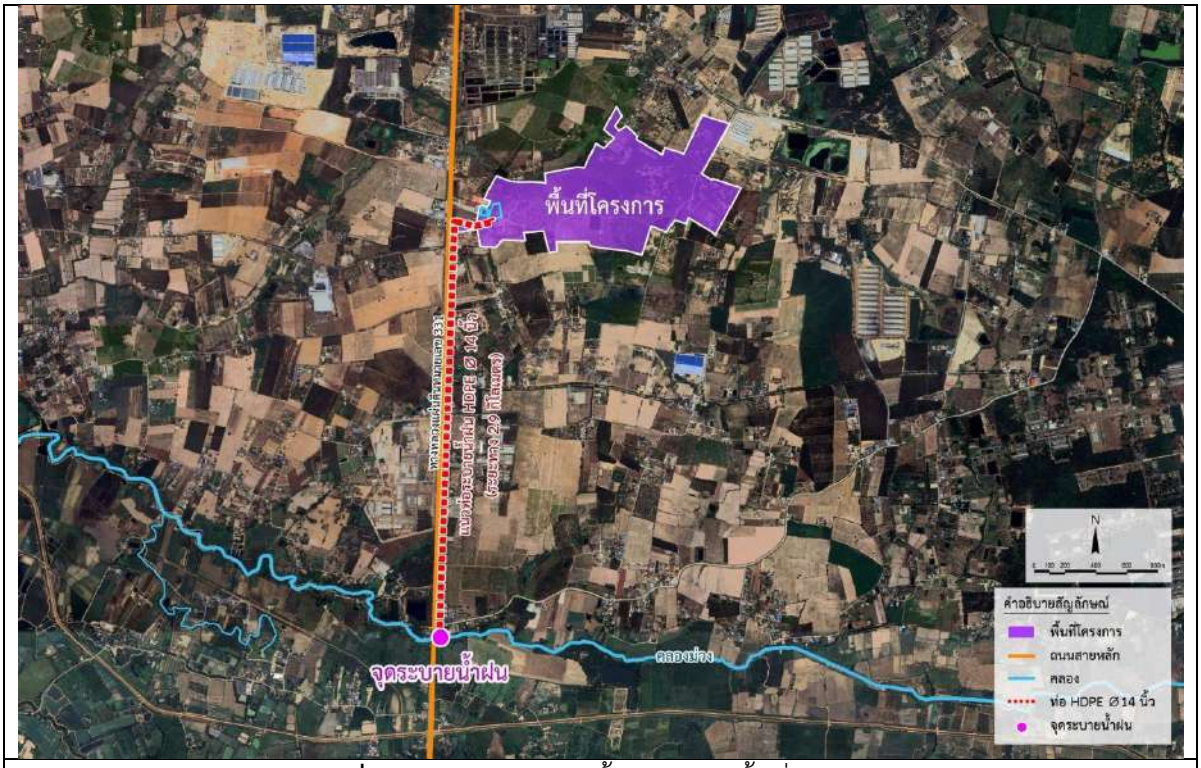
รูปที่ 6.5-1 โครงข่ายระบบถนนภายในพื้นที่โครงการ

2) ระบบระบายน้ำฝนและบ่อหน่วงน้ำฝน

โครงการได้ออกแบบให้ระบบระบายน้ำฝนเพื่อรวบรวมฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการในเขตทางของถนนภายในพื้นที่โครงการ โดยระบบดังกล่าวเป็นระบบแยกระหว่างการระบายน้ำฝนและน้ำทิ้งออกจากกัน (Separate System) ซึ่งน้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการทั้งหมดจะรวบรวมลงสู่บ่อหน่วงน้ำฝน จำนวน 2 บ่อ ขนาดความจุรวม 35,642.7 ลูกบาศก์เมตร สามารถกักเก็บน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นในคาบ 1 ชั่วโมง ประมาณ 35,472.5 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกนอกพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ จะมีการควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนจากบ่อหน่วงน้ำฝนให้ไม่เกินก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อลดผลกระทบด้านการระบายน้ำต่อพื้นที่ภายนอก แสดงดัง**รูปที่ 6.5-2** โดยโครงการจะระบายน้ำฝนลงสู่คลองม่วงที่อยู่ทางด้านทิศใต้ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 2.9 กิโลเมตร แสดงดัง**รูปที่ 6.5-3** ซึ่งจะมีการวางท่อระบายน้ำเพื่อส่งน้ำไปยังคลองม่วงในเขตทางของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331



รูปที่ 6.5-2 ระบบระบายน้ำฝนภายในพื้นที่โครงการ



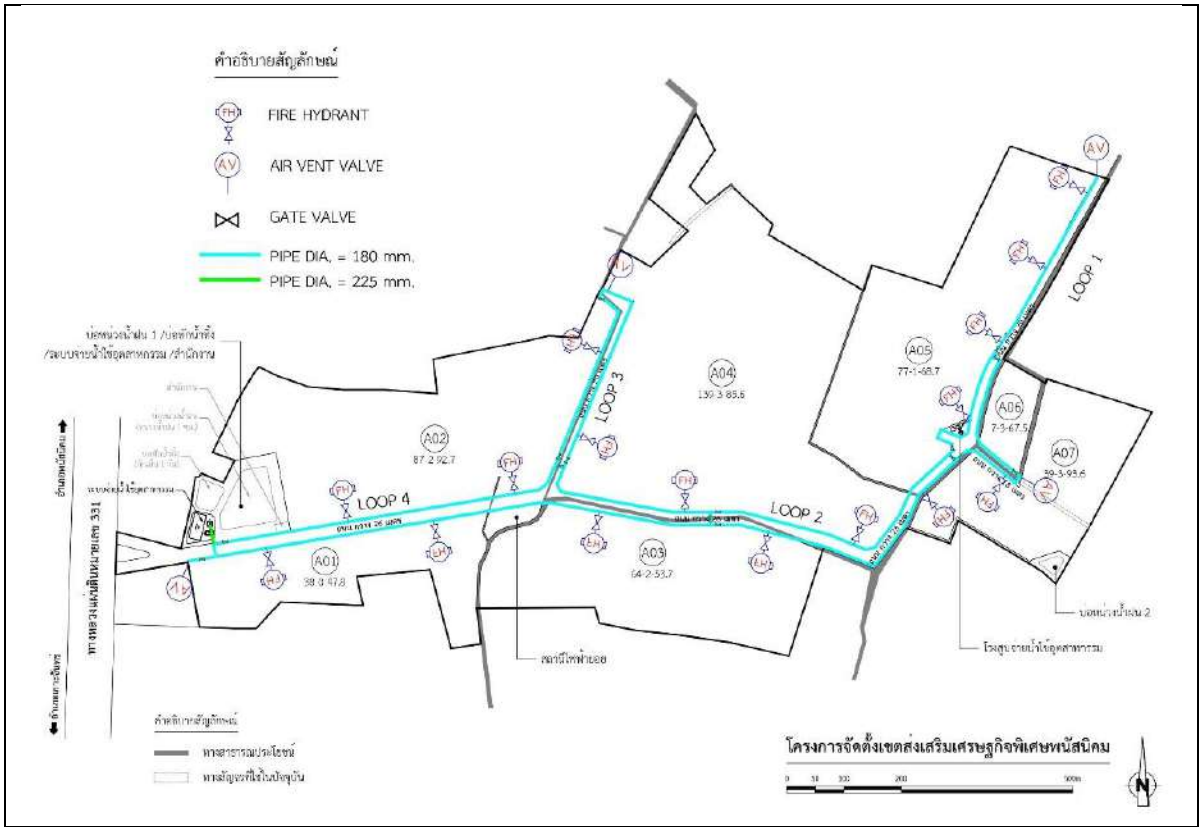
รูปที่ 6.5-3 ระบบระบายน้ำฝนภายในพื้นที่โครงการ

3) น้ำใช้และแหล่งน้ำใช้

โครงการคาดการณ์ปริมาณความต้องการน้ำใช้ของโครงการ ตามประเภทกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย พบว่า เมื่อเปิดดำเนินการเต็มพื้นที่จะมีความต้องการใช้น้ำสูงสุดประมาณ 3,020 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้ ทางโครงการจะขอรับบริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพนัสนิคม เข้าสู่ถังเก็บน้ำประปาขนาด 3,150 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำเพื่อจ่ายให้กับโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ได้ประมาณ 1 วัน (คิดจากปริมาณความต้องการน้ำใช้อุตสาหกรรมสูงสุด ประมาณ 3,020 ลูกบาศก์เมตร/วัน) ก่อนจ่ายให้กับโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่

4) ระบบสำรองและจ่ายน้ำประปา

โครงการออกแบบให้จ่ายน้ำด้วยวิธีสูบน้ำใช้อุตสาหกรรมเข้าสู่หอถังสูง ก่อนจะไหลเข้าสู่ท่อด้วยแรงโน้มถ่วงของโลกไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยในการออกแบบนั้นกำหนดค่าแรงดันน้ำในเส้นท่อไม่ให้ต่ำกว่า 1.5 กิโลกรัม/ตารางเซนติเมตร และไม่เกิน 6.00 กิโลกรัม/ตารางเซนติเมตร ซึ่งท่อจ่ายน้ำประปาของโครงการเป็นท่อ HDPE ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 180-225 มิลลิเมตร อยู่ในเขตทางถนนของโครงการ และเชื่อมต่อกันในลักษณะเป็นวงรอบ (Loop) เพื่อให้สามารถจ่ายน้ำประปาได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ท่อจ่ายน้ำประปาของโครงการเกิดการรั่วไหลหรือแตกหัก แสดงดัง**รูปที่ 6.5-4** ทั้งนี้ การออกแบบระบบจ่ายน้ำประปาของโครงการได้ออกแบบให้สามารถรองรับการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดตลอดช่วงเวลาทำงาน 18 ชั่วโมง/วัน



รูปที่ 6.5-4 แนวท่อจ่ายน้ำประปาของโครงการ

5) ไฟฟ้า

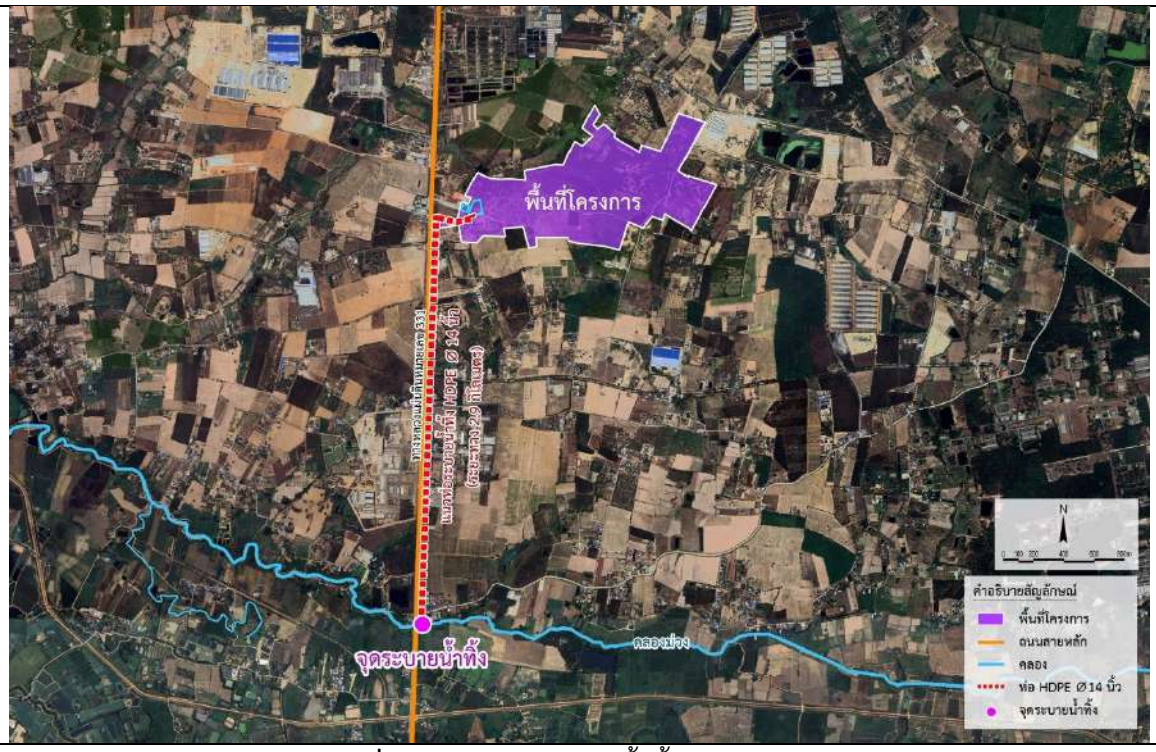
โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสูงสุดประมาณ 110 เมกะวัตต์ โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาอำเภอเกาะจันทร์ ซึ่งโครงการได้จัดเตรียมพื้นที่สำหรับจัดตั้งสถานีไฟฟ้าย่อย เนื้อที่ 1.87 ไร่ ขึ้นตามหลักเกณฑ์ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคหรือการไฟฟ้านครหลวงกำหนด

6) น้ำเสียและการจัดการ

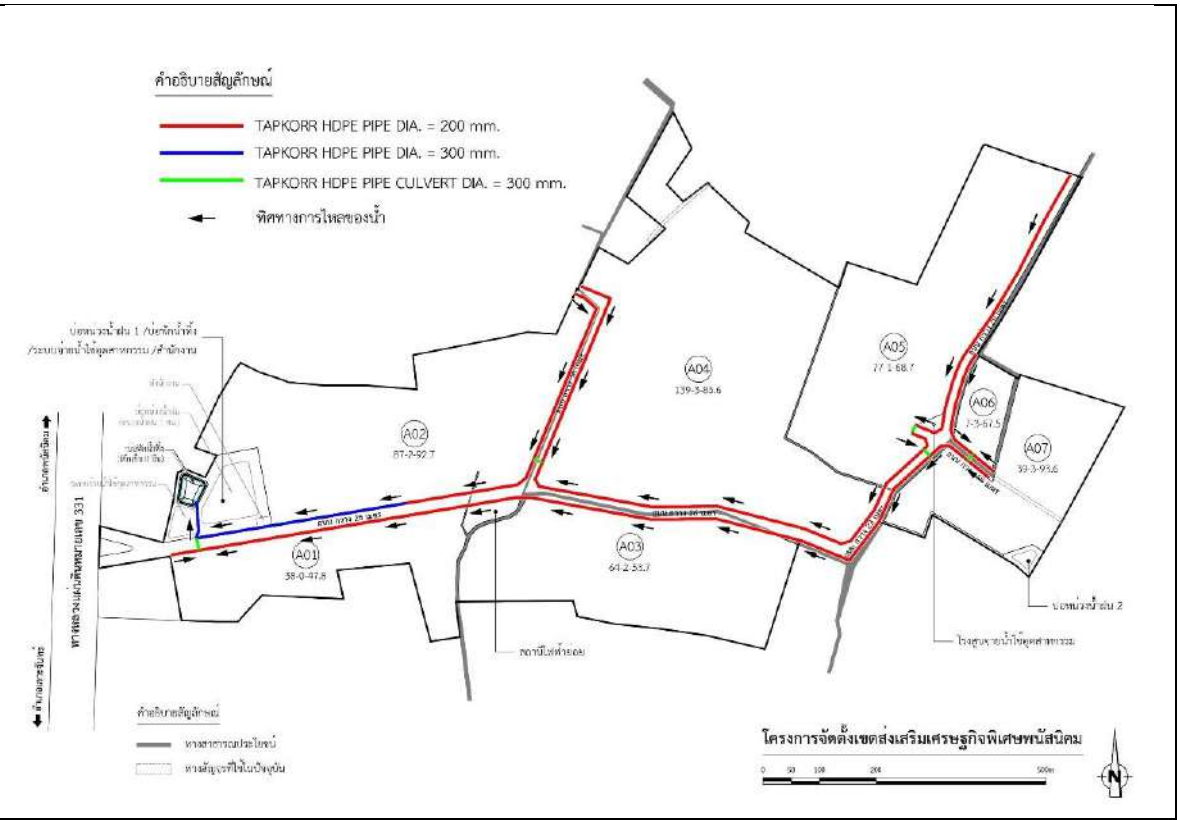
เมื่อมีการเปิดดำเนินการของโรงงานอุตสาหกรรมเต็มพื้นที่ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นสูงสุด 2,718 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ร้อยละ 90 ของปริมาณการใช้น้ำ) โดยกำหนดให้โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งในพื้นที่ ต้องจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละโรงงาน (On-site Treatment) เพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการอุปโภค-บริโภคของพนักงานและน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกระบวนการผลิต โดยน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดของแต่ละโรงงานจะต้องมีค่าตามเกณฑ์ตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากโรงงาน พ.ศ. 2560 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากโรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2559 พร้อมทั้งจัดให้มีบ่อพักน้ำทิ้ง (Holding Pond) ที่สามารถกักเก็บน้ำทิ้งได้อย่างน้อย 1 วัน เพื่อกักเก็บน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดก่อนระบายลงสู่ระบบรวบรวมน้ำทิ้งไปยังบ่อพักน้ำทิ้งของโครงการ (Holding Pond) ขนาด 3,010.7 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ (คลองม่วง) แสดงดัง **รูปที่ 6.5-5** และจัดให้มีบ่อพักน้ำทิ้งฉุกเฉิน (Emergency Pond) เพื่อรองรับน้ำทิ้งกรณีที่พบว่ามีค่าไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานกำหนด เพื่อส่งกลับไปบำบัดซ้ำหรือประสานงานให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาดำเนินการเก็บขนเพื่อนำไปกำจัดต่อไป ทั้งนี้ เพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกนอกพื้นที่ โครงการจะมีการติดตั้งระบบตรวจสอบคุณภาพน้ำแบบต่อเนื่อง (Water Quality Monitoring) ได้แก่ BOD/COD Online เพื่อควบคุมค่าคุณภาพน้ำทิ้งให้มีค่าบีโอดี (BOD) ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยระบบดังกล่าวสามารถที่จะส่งสัญญาณไปยังระบบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเฝ้าระวังคุณภาพน้ำทิ้ง โครงการจะมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งบริเวณบ่อพักน้ำทิ้งของโครงการ เดือนละ 1 ครั้ง

7) ระบบรวบรวมน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัด

ระบบรวบรวมน้ำทิ้งของโครงการ ออกแบบเป็นระบบแยก (Separated System) ระหว่างน้ำฝนและน้ำทิ้ง และการรวบรวมน้ำทิ้งออกแบบโดยอาศัยการไหลของน้ำทิ้งด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity Flow) เป็นหลัก เป็นระบบปิด โดยท่อรวบรวมน้ำทิ้งมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20-0.30 เมตร ความลึกของท้องท่อสูงสุดต้องไม่เกิน 4.00 เมตร ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้มีระยะห่างของบ่อพักน้ำทิ้ง (Manhole) ไม่เกิน 40 เมตร พร้อมทั้งกำหนดให้มีการจัดสร้างบ่อตรวจสอบ (Inspection Manhole) บริเวณจุดบรรจบของท่อระบายน้ำทิ้งของโรงงานกับท่อรวบรวมน้ำทิ้งของโครงการ ผังระบบท่อรวบรวมน้ำทิ้งของโครงการแสดงดัง **รูปที่ 6.5-6**



รูปที่ 6.5-5 แนวท่อระบายน้ำทิ้งลงสู่คลองม่วง



รูปที่ 6.5-6 ผังระบบท่อรวบรวมน้ำทิ้งของโครงการ

8) การจัดการมูลฝอยและกากของเสีย

เมื่อคาดการณ์ปริมาณมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและกากอุตสาหกรรมจากพื้นที่อุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นของโครงการ ตามหลักเกณฑ์การคาดการณ์ตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) พบว่า เมื่อมีการพัฒนาเต็มพื้นที่ จะมีปริมาณมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล เกิดขึ้นประมาณ 7,748 กิโลกรัม/วัน และกากอุตสาหกรรมเกิดขึ้นประมาณ 8,204 กิโลกรัม/วัน โดยการจัดการโครงการกำหนดให้โรงงานจัดเตรียมภาชนะรองรับมูลฝอยทั่วไปและมูลฝอยย่อยสลายได้ในจุดที่เหมาะสม เพื่อรวบรวมและประสานให้องค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน หรือบริษัทที่ได้รับอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการเก็บขนและกำจัด สำหรับกากอุตสาหกรรม โรงงานแต่ละรายต้องเป็นผู้รับผิดชอบจัดการตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การจัดการสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว พ.ศ. 2566

9) อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

โครงการได้กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อป้องกันและควบคุมอันตรายจากการทำงาน โดยถือเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของพนักงานทุกคนในการตรวจตราและเฝ้าระวังให้สถานที่ทำงานปลอดภัยอยู่เสมอ ในด้านระบบป้องกันอัคคีภัย ได้ออกแบบให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกกำหนด โดยจัดให้มีระบบท่อน้ำดับเพลิง โดยใช้ท่อร่วมกับท่อน้ำใช้อุตสาหกรรม ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 100 มิลลิเมตร พร้อมหัวดับเพลิงชนิด Two-Way ขนาด 2.5–4 นิ้ว ทุก ๆ ระยะ 150 เมตร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถสูบน้ำใช้งานได้สะดวก ทั้งนี้ แหล่งน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงของโครงการ ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใช้อุตสาหกรรมขนาด 3,150 ลูกบาศก์เมตร และบ่อหน่วงน้ำฝน 1 และ 2 ขนาดรวม 35,642.7 ลูกบาศก์เมตร

6.6 แผนการก่อสร้างโครงการ

การพัฒนาโครงการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 24 เดือน รายละเอียดแสดงดัง**ตารางที่ 6.6-1**

ตารางที่ 6.6-1 แผนงานก่อสร้างโครงการ

รายละเอียด	เดือน																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1. งานเตรียมการก่อสร้าง																								
2. งานปรับระดับแปลง และพื้นที่ส่วนอื่น ๆ																								
3. งานถนน																								
4. งานระบบระบายน้ำฝน																								
5. งานท่อจ่ายน้ำประปาและดับเพลิง																								
6. งานระบบรวบรวมน้ำเสีย																								
7. งานระบบไฟแสงสว่างถนน																								
8. งานบ่อหน่วงน้ำฝน																								
9. งานบ่อพักน้ำทิ้ง																								
10. งานระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)																								
11. งานส่วนที่ปรึกษาการก่อสร้าง																								
12. งานอาคารสำนักงาน																								

ที่มา : บริษัท ซัน อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด, 2569

6.7 แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

โครงการได้กำหนดระยะเวลาการพัฒนาโครงการเป็น 2 ระยะ ซึ่งจะเริ่มนับอายุของโครงการตั้งแต่เริ่มการพัฒนาโครงการไปจนถึง 20 ปี โดยเริ่มจากภายหลังที่โครงการได้รับการประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ประมาณ 1 ปี หลังจากได้รับอนุญาตเรียบร้อยแล้ว โครงการจะเข้าสู่ขั้นตอนการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ประมาณ 2 ปี ทั้งนี้ โครงการจะสามารถเริ่มเปิดดำเนินการได้ตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป ซึ่งคาดว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าพัฒนาพื้นที่โครงการ รวมมูลค่าเงินลงทุนประมาณ 407.85 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าซ่อมบำรุง ค่าจัดหาน้ำประปาและบำบัดน้ำเสีย และยังมีค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นที่เกิดขึ้นในช่วงดำเนินการไม่ว่าจะเป็น ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน ค่าธรรมเนียมและค่าอากรการโอน ค่าใช้จ่ายด้านภาษีการขายที่ดิน ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าบริการ ดอกเบี้ย เงินกู้ รวมทั้งค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ช่วงขายพื้นที่โครงการ

ในส่วนของการประมาณการรายได้ของโครงการฯ โครงการจะเริ่มดำเนินการขายพื้นที่ตั้งแต่ปีแรกหลังจากดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานแล้วเสร็จ โดยประกอบด้วย 2 ส่วนประกอบ ได้แก่ รายได้จากการจำหน่ายพื้นที่อุตสาหกรรมของโครงการ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 456 ไร่ และรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคและบริการอื่น ๆ ได้แก่ ค่าบำรุงรักษา ค่าน้ำประปา และค่าบริการบำบัดน้ำเสีย

ทั้งนี้ งบกระแสเงินสดของโครงการ การประมาณการรายรับ และรายจ่าย และผลตอบแทนการลงทุนโครงการตลอดอายุของโครงการ สรุปเป็นงบกระแสเงินสดของโครงการ ได้ดังนี้

กระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายพื้นที่และบริการ	2,991	ล้านบาท
กระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายพื้นที่	1,778	ล้านบาท
สิ้นสุดระยะเวลาของโครงการมีเงินสดสุทธิ	1,352	ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return)	ร้อยละ 11.6	
อัตราผลตอบแทนโครงการ (Project Internal Rate of Return)	ร้อยละ 11.4	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)	148	ล้านบาท
ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)	5.1	ปี

7. ประโยชน์และผลกระทบที่ประชาชนอาจจะได้รับจากการดำเนิน รวมทั้งรายละเอียดของมาตรการเพื่อป้องกัน แก้ไข และลดผลกระทบหรือเยียวยาเหตุที่อาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือผลกระทบต่อการดำรงชีพของประชาชน ชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

7.1 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

1) ประโยชน์จากการสนับสนุนการพัฒนาในระดับธุรกิจ

- ได้รับการยกเว้นอากรนำเข้าสำหรับเครื่องจักรและวัตถุดิบที่นำเข้ามาเพื่อใช้ในการผลิต เช่น รถยนต์ไฮบริด (HEV) รถยนต์ไฟฟ้าแบบปลั๊กอินไฮบริด (PHEV) และรถยนต์ไฟฟ้าแบตเตอรี่ (BEV)
- ส่งเสริมความร่วมมือและการร่วมลงทุนกับผู้ผลิตต่างประเทศ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ (Auto parts) และรถยนต์ไฟฟ้า (EV) เพื่อรองรับการผลิตและส่งออกไปยังตลาดประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และทวีปยุโรป

2) ประโยชน์จากการสนับสนุนการพัฒนาในระดับท้องถิ่น

- ส่งเสริมการพัฒนาและถ่ายทอดองค์ความรู้ด้านเทคโนโลยีขั้นสูงแก่แรงงานในพื้นที่ ช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันของแรงงานในตลาดแรงงานทั้งในระดับประเทศและสากล
- ก่อให้เกิดการจ้างงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เชื่อมโยงกับพื้นที่และชุมชนโดยรอบ อันนำไปสู่การสร้างโอกาสทางธุรกิจและการพัฒนาเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่น
- เกิดการจ้างงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ประมาณ 7,750 อัตรา และเกิดกิจกรรมที่ต่อเนื่องเชื่อมโยงกับพื้นที่และชุมชน สร้างโอกาสทางธุรกิจ เช่น ธุรกิจหอพัก โรงแรม ร้านอาหาร ร้านซักอบรีด ตลาดนัด ร้านสะดวกซื้อ การให้บริการขนส่งสาธารณะ เป็นต้น

3) ประโยชน์จากการสนับสนุนการพัฒนาในระดับประเทศ

- ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในกระบวนการผลิต เพื่อลดต้นทุน เพิ่มมูลค่า และยกระดับขีดความสามารถทางการแข่งขันในประเทศ
- สามารถดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนในประเทศ นำไปสู่การพัฒนาเศรษฐกิจที่มีความทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันกับต่างประเทศ
- รัฐบาลสามารถขับเคลื่อนนโยบายส่งเสริมการลงทุนในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ได้อย่างเป็นรูปธรรม ส่งผลให้เกิดการลงทุนในอุตสาหกรรมสนับสนุนและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และ

นำไปสู่การขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ซึ่งส่งผลดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างมั่นคงและยั่งยืน

7.2 ผลกระทบและมาตรการเยียวยาผลกระทบ

โครงการได้ดำเนินการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นต่อสภาพแวดล้อมของโครงการที่มีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ทั้งผลกระทบในทางบวกและผลกระทบในทางลบไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการก่อให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด จึงได้เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ และเป็นเครื่องมือในการเฝ้าระวังและควบคุมการจัดการผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ ตัวอย่างเช่น

1) ระยะก่อสร้าง

- ควบคุมอัตราเร็วของรถบรรทุกเพื่อลดควันเสียจากรถยนต์ และลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองบนถนน
- งดกิจกรรมการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดเสียงดังในช่วงเวลา 17.00 - 08.00 น. เพื่อไม่ให้รบกวนการพักผ่อนของประชาชน
- ห้ามทิ้งขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล วัสดุก่อสร้าง และของเสียทุกชนิด ลงสู่ลำรางสาธารณประโยชน์ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331
- กำหนดให้คนขับรถบรรทุกวัสดุก่อสร้างใช้ความเร็วตามที่กำหนดในเขตชุมชนและไม่เกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง ภายในโครงการที่มีการก่อสร้าง พร้อมทั้งจัดระบบและทิศทางการจราจรในพื้นที่ก่อสร้างโครงการให้เหมาะสมเพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ
- จัดให้มีถังขยะอย่างเพียงพอ พร้อมทั้งให้มีพนักงานที่รับผิดชอบในการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง และประสานงานให้หน่วยงานท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่ได้รับอนุญาตจากราชการเข้ามาเก็บขนเพื่อนำไปกำจัด
- พิจารณารับคนในท้องถิ่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าทำงานเป็นอันดับแรก ยกเว้นตำแหน่งที่ต้องการผู้เชี่ยวชาญให้พิจารณาตามความเหมาะสม และบริษัทรับเหมาต้องตรวจสอบประวัติแรงงานก่อนรับเข้าทำงาน รวมทั้งจัดทำประวัติแรงงาน
- กำหนดให้บริษัทรับเหมาต้องดำเนินการให้คนงานทุกคนตรวจสุขภาพพื้นฐานก่อนเข้าทำงาน รวมถึงกำหนดมาตรการและแนวทางควบคุมโรคระบาด/โรคติดต่อโดยละเอียด

2) ระยะดำเนินการ

- จัดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบแหล่งกำเนิดมลพิษของโรงงาน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และ/หรือเมื่อได้รับข้อร้องเรียนจากชุมชนบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ
- กำหนดให้โรงงานที่จะเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ ดำเนินการก่อสร้างระหว่างเวลา 08.00-17.00 น. กรณีมีการก่อสร้างระหว่าง 18.00-07.00 น. ต้องแจ้งโครงการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อแจ้งแก่ประชาชนที่พักอาศัยใกล้เคียงได้รับทราบ
- ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดบริเวณบ่อพักน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัด (Holding Pond) ให้มีค่าเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากโรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2559
- กำหนดให้คนขับรถบรรทุกใช้ความเร็วรถตามที่กฎหมายกำหนดในเขตพื้นที่ชุมชน และไม่เกิน 40 กิโลเมตร/ชั่วโมง ภายในพื้นที่โครงการ
- ประสานงานหน่วยงาน/บริษัทรับเก็บขนมูลฝอยที่ได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน หรือหน่วยงานที่ได้รับอนุญาตจากราชการ เข้ามาดำเนินการเก็บขนมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการเพื่อนำไปกำจัด
- จัดตั้งศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เพื่อรับเรื่องร้องเรียนจากชุมชน และประสานการดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนตามแนวทาง/เงื่อนไขที่กำหนด โดยจัดให้มีขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนจากชุมชนที่มีการระบุช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและระยะเวลาในการแก้ปัญหาอย่างชัดเจน

8. วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น

โครงการใช้กระบวนการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความรับรู้ที่ถูกต้องรวมทั้งเพื่อรับฟังความคิดเห็น และข้อเสนอแนะ และให้ผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินโครงการ และนำความคิดเห็นไปประกอบการพิจารณาดำเนินโครงการ ทั้งนี้ โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษพนัสนิคม ได้มีการดำเนินการตามระเบียบสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะประกอบการพิจารณาจัดตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยุบเลิกเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ. 2564 ดัง**ตารางที่ 8-1**

ตารางที่ 8-1 ขั้นตอนและระยะเวลาของการดำเนินโครงการ

กิจกรรม	ช่วงเวลา	รายละเอียด
1. การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย	เม.ย. 69	การกำหนดกลุ่มเป้าหมายมุ่งเน้นพื้นที่ตั้งโครงการ โดยครอบคลุมผู้ที่อาจได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ใกล้เคียง
2. จัดเตรียมเอกสารประชาสัมพันธ์	เม.ย. 69	จัดเตรียมหนังสือเชิญ โปสเตอร์ประชาสัมพันธ์การจัดประชุม และเอกสารข้อมูลโครงการ
3. การประชาสัมพันธ์ข้อมูลโครงการ ปิดประกาศ เพื่อเผยแพร่โครงการ และเชิญประชุมรับฟังความคิดเห็นฯ	6 พ.ค. 69	ก่อนการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ดำเนินการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านระบบเครือข่ายสารสนเทศและปิดประกาศณ องค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหินและสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พร้อมจัดส่งหนังสือเชิญถึงหน่วยงานราชการ ผู้นำชุมชน และกลุ่มพื้นที่อ่อนไหว รวมถึงประชาสัมพันธ์เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนทั่วไปเข้าร่วมแสดงความคิดเห็นต่อโครงการ
4. การประชุมรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อโครงการฯ	22 พ.ค. 69	การจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นฯ จะดำเนินการในวันที่ 22 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2569 เวลา 09.00-12.00 น. ณ อาคารอเนกประสงค์ โรงเรียนบ้านสระนา ตำบลนาวังหิน อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี
5. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ (ภายใน 15 วัน)	23 พ.ค.- 6 มิ.ย. 69	จัดทำสรุปผลรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ โดยระบุวิธีการ วัน เวลา สถานที่ พร้อมสรุปประเด็นและความเห็นจากฝ่ายต่าง ๆ รวมถึงคำชี้แจงหรือเหตุผลต่อข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ก่อนดำเนินการเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสำนักงาน สกพอ.
6. เผยแพร่ผลการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ (ไม่น้อยกว่า 15 วัน)	8-22 มิ.ย. 69	เผยแพร่เอกสารสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะผ่านระบบเครือข่ายสารสนเทศ พร้อมปิดประกาศ ณ องค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหินและสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก และนำส่งส่งเอกสารสรุปผลการประชุมยังหน่วยงานราชการ ผู้นำชุมชนนาวังหินและกลุ่มพื้นที่อ่อนไหว

9. กลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

โครงการได้กำหนดกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชน และชุมชนที่เกี่ยวข้อง ภายในพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของการดำเนินโครงการรวมถึงชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ใกล้เคียง ดัง**ตารางที่ 9-1**

ตารางที่ 9-1 กลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

หน่วยงาน	กลุ่มเป้าหมาย
1. หน่วยงานอนุมัติ/อนุญาต	
- สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.)	เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.)
2. หน่วยงานปกครอง	
- ที่ว่าการอำเภอพนัสนิคม	นายอำเภอพนัสนิคม
3. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น	
- องค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน	- นายกองค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน - ประธานสภาและสมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลนาวังหิน
4. ชุมชน	
ตำบลนาวังหิน - หมู่ที่ 4 บ้านอีโค้[1/]	 - ผู้นำชุมชน (กำนันตำบลนาวังหิน) - ประชาชน
- หมู่ที่ 5 บ้านสระนา	- ผู้นำชุมชน - ประชาชน
5. สื่อมวลชน	
- สยามนิวส์	- ผู้สื่อข่าวสยามนิวส์

หมายเหตุ : [1/]พื้นที่ตั้งโครงการ

ที่มา : บริษัท โฟร์เทียร์ คอนซัลแตนต์ จำกัด, 2569