

**สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน
ภายหลังจัดทำร่างผังเมืองรวมชุมชนหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี**

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้จัดทำร่างผังเมืองรวมชุมชนหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี โดยได้มีการปิดประกาศแสดงรายการเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมเพื่อให้ประชาชนมาแสดงความคิดเห็นตั้งแต่วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๔ จนถึงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๕ และได้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนเมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๖๕ รวมถึงประชุมคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมเมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๕ ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการผังเมือง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือ และการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๕ ข้อ ๑๐ กำหนดให้มีการเผยแพร่สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนดังกล่าว โดยสรุปได้ดังนี้

ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น	
การประชุมรับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชน	
๑	<p>ความคิดเห็นของประชาชน</p> <p>แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๔ เรื่อง ๑๑ ประเด็น</p> <p>๑.๑ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๒) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๓) และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.) เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.)</p> <p>๑.๑.๑ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.) และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.) เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.) <u>เหตุผล</u> แปลงที่ดินคาบเกี่ยวระหว่างที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๒) และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓-๕) เป็นที่ตั้งของโรงงานซึ่งประกอบกิจการลำดับที่ ๑๑(๖) (บางส่วน) และต้องการให้พื้นที่สามารถประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ ๑๑(๖) ได้เพื่อให้ตรงกับสภาพพื้นที่ในปัจจุบัน</p> <p>๑.๑.๒ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๒) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๓) เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.) <u>เหตุผล</u> เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการได้หลากหลายขึ้น รองรับการพัฒนาตามเป้าหมาย EEC และมีแผนขยายกิจการโรงงานในอนาคต</p> <p>๑.๑.๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.) เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.) <u>เหตุผล</u> เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการได้หลากหลายขึ้น เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องของการพัฒนากิจการอุตสาหกรรม รองรับการพัฒนาตามเป้าหมาย EEC ปัจจุบันดำเนินกิจการโรงงานลำดับที่ ๓๔ (๓) (๔) ต้องการเปลี่ยนพื้นที่ให้ตรงกับข้อเท็จจริง และมีแผนขยายกิจการโรงงานอุตสาหกรรมในอนาคต</p> <p>๑.๑.๔ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.) บริเวณที่ต่อเนื่องกับเขตเศรษฐกิจพิเศษนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย คลีน จังหวัดชลบุรี เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๒) <u>เหตุผล</u> เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อรองรับการพัฒนากิจการอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ หรืออุตสาหกรรมการผลิต อุตสาหกรรมบริการ และคลังสินค้า และมีแผนจะพัฒนา/ขยายโรงงานอุตสาหกรรม</p>

- ๑.๒ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๒) หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๓) หรือที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พ.)
เหตุผล เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการได้หลากหลาย เนื่องจากไม่สามารถนำมาทำประโยชน์ตามแผนพัฒนาจัดสรรที่ดินได้
- ๑.๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๒) หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๓) หรือที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.) หรือที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.) หรือที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พ.)
- ๑.๓.๑ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จากที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.)
เหตุผล เพื่อส่งเสริมการลงทุนในอนาคตเนื่องจากผังเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) กำหนดพื้นที่อำเภอหนองใหญ่เป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ ประกอบกับ ปัจจุบันพื้นที่อำเภอหนองใหญ่ประสบปัญหาช้างป่าบุกรุกพื้นที่เกษตร และปัญหาราคาพืชผลการเกษตรตกต่ำ จึงเสนอให้สามารถดำเนินกิจการอื่น ๆ ได้หลากหลายมากขึ้น
- ๑.๓.๒ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จากที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.)
เหตุผล เพื่อส่งเสริมการลงทุนในอนาคตเนื่องจากผังเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) กำหนดพื้นที่อำเภอหนองใหญ่เป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ ประกอบกับ ปัจจุบันพื้นที่อำเภอหนองใหญ่ประสบปัญหาช้างป่าบุกรุกพื้นที่เกษตร และปัญหาราคาพืชผลการเกษตรตกต่ำ
- ๑.๓.๓ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จากที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๒) หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๓) หรือที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พ.)
เหตุผล เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการได้หลากหลาย เนื่องจากไม่สามารถนำมาทำประโยชน์ตามแผนพัฒนาพื้นที่เพื่อจัดสรรที่ดินได้ เพื่อรองรับการพัฒนาตามเป้าหมาย EEC และให้ตรงกับสภาพพื้นที่ในปัจจุบัน
- ๑.๓.๔ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ไม่แจ้งว่ามีเอกสารสิทธิ์) จากที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.)
เหตุผล เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการได้หลากหลาย สามารถรองรับการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมตามเป้าหมาย EEC
- ๑.๓.๕ ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ไม่แจ้งว่ามีเอกสารสิทธิ์) จากที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑-ย.๒) หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๓) หรือที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พ.)
เหตุผล เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการได้หลากหลาย สามารถรองรับการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมตามเป้าหมาย EEC

	<p>๑.๔ ขอให้ตรวจสอบขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (ศน.) บริเวณ ศน.-๒๐ ให้ถูกต้อง</p> <p><u>เหตุผล</u> เนื่องจากตามร่างผังเมืองรวมฯ มีการกำหนดซ้อนทับกับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.)</p>
<p>๒</p>	<p>แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง จำนวน ๓ เรื่อง</p> <p>๒.๑ ขอให้ขยายถนนบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมยามาโตะ จาก ๒ ช่องจราจร เป็น ๔ ช่องจราจร ตลอดแนวเส้นทาง</p> <p><u>เหตุผล</u> เพื่อลดอุบัติเหตุ และเพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในพื้นที่ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ชุมชน มีการสัญจรของประชาชนปะปนกับรถบรรทุก</p> <p>๒.๒ เสนอให้มีการขยายเขตทางจราจรถนนสายบ้านหลังเขาหน้านิคมอุตสาหกรรมมังกรทอง ซึ่งปัจจุบันมีขนาดเขตทาง ๘ เมตร เพื่อรองรับการคมนาคมในอนาคต</p> <p><u>เหตุผล</u> ปัจจุบันมีปัญหาเรื่องการสัญจร ขนาดเขตทางเล็ก และมีปริมาณจราจรมาก หากในอนาคตมีการเพิ่มขึ้นของโรงงานอุตสาหกรรม และมีจำนวนแรงงานที่เพิ่มมากขึ้นจะก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในช่วงเร่งด่วน</p> <p>๒.๓ เสนอให้ขยายเขตทางทางหลวงชนบท ชบ.๔๐๘๒ และถนนเทศบาล ท.๖๐๑</p> <p><u>เหตุผล</u> เพื่อเชื่อมต่อระหว่างศูนย์กลางเมืองหลักและรอง สามารถกำหนดบทบาทเป็นถนนวงแหวนเพื่อช่วยลดปริมาณการจราจรในพื้นที่ชุมชนเมืองได้</p>
<p>๓</p>	<p>ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๔ เรื่อง</p> <p>๓.๑ ขอให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เคยได้รับสิทธิเดิมตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.๒๕๖๒</p> <p><u>เหตุผล</u> สิทธิในการพัฒนาพื้นที่ลดลงจากสิทธิเดิมตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกฯ ซึ่งสามารถดำเนินการได้มากกว่า โดยมีการวางแผน/โครงการ ให้รองรับการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมตามเป้าหมาย EEC ที่สอดคล้องกับสิทธิเดิมตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกฯ เพื่อรองรับพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ หรืออุตสาหกรรมการผลิต อุตสาหกรรมบริการ และคลังสินค้า</p> <p>๓.๒ ขอให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจการดังต่อไปนี้ ในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.๒)</p> <ol style="list-style-type: none"> ๑) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทุกประเภทและทุกขนาด ๒) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม ๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ๔) การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ๕) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร และสามารถให้บริการแก่บุคคลทั่วไปได้ ๖) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลที่สามารถให้บริการแก่บุคคลทั่วไปได้ ๗) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (FAR) ไม่เกิน ๑.๕:๑ ๘) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (BCR) ไม่เกินร้อยละ ๗๐ ๙) ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ของพื้นที่ว่าง

	<p>เหตุผล เพื่อส่งเสริม สนับสนุน เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รองรับการพัฒนาที่ต่อเนื่องจากการพัฒนาภายในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และมีการวางแผน/โครงการ ให้รองรับการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมตามเป้าหมาย EEC</p> <p>๓.๓ ขอให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจการดังต่อไปนี้ ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒)</p> <ol style="list-style-type: none"> ๑) ร้อยละของกิจการโรงงาน ให้สามารถใช้เพิ่มได้อีกมากกว่าร้อยละห้าตามที่กำหนดในข้อกำหนด ๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทุกประเภท ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ๓) โรงแรมสหตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้ ๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ได้ และกิจการประเภทนี้ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินบริเวณนี้ ๕) การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ๖) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร และสามารถให้บริการแก่บุคคลทั่วไปได้ ๗) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ๘) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้า หรือนิทรรศการที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ๙) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (FAR) ไม่เกิน ๒:๑ ๑๐) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (BCR) ไม่เกินร้อยละ ๗๐ ๑๑) ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ของพื้นที่ว่าง <p>เหตุผล มีแผนขยายกิจการในอนาคต เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องของการพัฒนากิจการอุตสาหกรรม ส่งเสริม สนับสนุน เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และมีการวางแผน/โครงการ ให้รองรับการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมตามเป้าหมาย EEC</p> <p>๓.๔ ขอให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจการดังต่อไปนี้ ในที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) ในที่ดินเอกชน</p> <ol style="list-style-type: none"> ๑) ร้อยละของกิจการโรงงาน ให้สามารถใช้เพิ่มได้อีกมากกว่าร้อยละห้าตามที่กำหนดในข้อกำหนด ๒) ร้อยละของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้เพิ่มได้อีกมากกว่าร้อยละสามตามที่กำหนดในข้อกำหนด ๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม ๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม <p>เหตุผล มีแผนขยายกิจการในอนาคต รองรับการพัฒนาตามเป้าหมาย EEC และให้สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนได้</p>
๔	<p>บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๑ เรื่อง</p> <p>๔.๑ ขอให้ดำเนินกิจการหรือสร้างโรงงานในพื้นที่ได้</p> <p>เหตุผล มีแผนขยายกิจการในอนาคต</p>
๕	<p>ประเด็นอื่น ๆ จำนวน ๓ เรื่อง</p>

	<p>๕.๑ ขอให้ตรวจสอบขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.) ให้ถูกต้อง เนื่องจากตามร่างผังเมืองรวมฯ มีการกำหนดซ้อนทับกับที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมาย</p> <p><u>เหตุผล</u> เพื่อให้ตรงตามข้อเท็จจริง</p> <p>๕.๒ ขอให้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับภาคอุตสาหกรรมให้เหมาะสมกับพื้นที่</p> <p><u>เหตุผล</u> เพื่อรองรับการพัฒนาตามเป้าหมาย EEC</p> <p>๕.๓ ต้องการให้มีการออกโฉนดที่ดินในที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ปก.)</p> <p><u>เหตุผล</u> เพื่อให้สามารถดำเนินกิจกรรมอื่นได้มากขึ้น</p>
การประชุมคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมฯ	
๑	<p><u>ความคิดเห็นของคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมฯ</u></p> <p>แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๑ เรื่อง</p> <p>๑.๑ ควรปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) บริเวณ อ.๒ ให้เป็น บริเวณ อ.๑</p> <p><u>เหตุผล</u> ในอนาคตบริเวณที่ดินประเภท อ.๒ อาจจะมีการขอเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษจาก สกพอ. หากผังเมืองรวมฯ กำหนดเป็นที่ดินประเภท อ.๒ ไปแล้ว การจะไปขอเป็นพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ก็ไม่สามารถทำได้เมื่อผังเมืองรวมฯ ได้ประกาศบังคับใช้แล้ว ขอให้พิจารณาการปรับแก้ไขร่างผังเมืองรวมฯ ฉบับใหม่ เพื่อให้เป็นประโยชน์ส่วนรวมของประเทศ สามารถดึงดูดผู้ประกอบการให้มาลงทุนในพื้นที่ได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงเงื่อนไขจากทาง EEC มากนัก แต่ทั้งนี้ต้องไม่รบกวนสิทธิของประชาชนในพื้นที่ และไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งจังหวัดชลบุรีมีรายได้หลักมาจากภาคอุตสาหกรรม และมีศักยภาพ ในการพัฒนาทั้งท่าเรือที่ตั้งและโครงการพัฒนาต่าง ๆ หากจำกัดการพัฒนาด้วยมาตรการทางผังเมือง สิ่งการลงทุนพัฒนาไปจะไม่เกิดประโยชน์สูงสุด ควรกำหนดควบคุมกิจการอุตสาหกรรมบางประเภท ให้เป็นไปตามศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมกว่าที่จะไปจำกัดสิทธิการพัฒนาในอนาคต</p>
๒	<p>แผนผังแสดงผิวน้ำ จำนวน ๑ เรื่อง</p> <p>๒.๑ พิจารณาเพิ่มเติมโครงการก่อสร้างอ่างเก็บน้ำบริเวณเกษตรสุวรรณในแผนผังแสดงผิวน้ำ</p> <p><u>เหตุผล</u> การดำเนินโครงการก่อสร้างอ่างเก็บน้ำบริเวณเกษตรสุวรรณซึ่งพัฒนาโดยกรมทรัพยากรน้ำ มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ป่าไม้ เป็นโครงการเร่งด่วน ใช้งบประมาณ ๑๕๐ ล้านบาท สามารถเก็บกักน้ำได้ ประมาณ ๒ ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งอาจมีความเชื่อมโยงกับระบบลำน้ำในพื้นที่ผังเมืองรวมฯ พื้นที่ อำเภอบ้านบึง และอำเภอนองใหญ่ไม่ได้มีปัญหาอุทกภัย แต่อาจจะมีปัญหาเรื่องการขาดแคลนน้ำ บ้างบางส่วน</p>
๓	<p>ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๑ เรื่อง</p> <p>๓.๑ ขอให้พิจารณาปรับเปลี่ยนข้อกำหนดที่ควบคุมขนาดของอาคารไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นให้มีขนาดอาคารไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร</p> <p><u>เหตุผล</u> การจำกัดขนาดอาคารที่เหมาะสมที่สุด คือ ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร เดิมถ้าจำกัดไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร จะสามารถพัฒนาอาคารได้ไม่เกิน ๕ ชั้น แต่ต้องทำระบบลิฟต์ด้วย จึงไม่คุ้มค่า ในการลงทุน และค่าดูแลรักษา แต่หากสามารถพัฒนาอาคารให้มีขนาดอาคารได้ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร จะสามารถพัฒนาอาคารได้ไม่เกิน ๘ ชั้น ซึ่งจะคุ้มค่าในการลงทุนมากกว่า และไม่ต้องดำเนินการ จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) อีกด้วย</p>
๔	<p>ประเด็นอื่น ๆ จำนวน ๑ เรื่อง</p> <p>๔.๑ ขอให้พิจารณาว่า หากมีการควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เข้มงวดเกินไป อาจทำให้นักลงทุน โดยเฉพาะชาวต่างชาติย้ายการลงทุนไปยังประเทศเพื่อนบ้านแทน</p> <p><u>เหตุผล</u> เนื่องจากสถานการณ์การลงทุนพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมซึ่งมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง ยกตัวอย่างในเรื่องสิทธิประโยชน์ทางภาษีในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เมื่อประเทศเพื่อนบ้าน เช่น</p>

	<p>ประเทศเวียดนามทราบว่าประเทศไทยจะให้สิทธิประโยชน์การลงทุนในเรื่องใด ประเทศเวียดนามก็จะเพิ่มสิทธิประโยชน์ให้มากกว่าเพื่อดึงดูดนักลงทุน แต่สิ่งหนึ่งที่ประเทศไทยยังสามารถแข่งขันอยู่ได้ และยังมีผู้ประกอบการมาลงทุนเพราะฐานเศรษฐกิจมีความมั่นคง มีการส่งเสริมการลงทุนมาตั้งแต่สมัย Eastern Seaboard หากฝั่งเมืองสามารถส่งเสริมการลงทุนในประเด็นใดได้ เห็นควรให้ปรับพื้นที่ปรับบริบทของพื้นที่ให้ทันต่อเหตุการณ์ และตรงกับเจตนารมณ์ของพื้นที่ สามารถรองรับเศรษฐกิจสมัยใหม่ รองรับ ๑๐ อุตสาหกรรมเป้าหมาย (๑๐ S-Curve)</p>
--	---