



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

TOR : SEZ Development for Enhancing Investment

ระยะที่ ๑ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด และสงขลา



THAILAND 4.0
Start up

Smart Farming
Inclusive Growth



ระยะที่ ๒ หนองคาย เชียงราย นครพนม กาญจนบุรี และนราธิวาส

(ฉบับปรับปรุงใหม่ กนพ. มีมติเห็นชอบในการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐)

กรมธนารักษ์ กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค
โทร.๐ ๒๒๙๘ ๕๓๖๑ www.treasury.go.th

พฤศจิกายน ๒๕๖๐



หลักเกณฑ์การลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

๑. ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง หรือนำไปจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ได้ และบรรดาสິงปลูกสร้างใดๆ ที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงได้ปลูกสร้างขึ้นให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง เว้นแต่เป็นสิงปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์สาธารณะ
๒. ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ รวมทั้งอาคารและสิงปลูกสร้างของผู้เช่าไปผูกพันเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตจากกรมธนารักษ์ แต่เมื่อดำเนินการผูกพันเงินกู้แล้ว ให้แจ้งกรมธนารักษ์ทราบ
๓. ผู้เช่าจะได้รับสิทธิการเช่าระยะเวลา ๕๐ ปี
๔. ไม่นำ พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ และกฎหมายผังเมือง มาบังคับใช้
(ตามคำสั่ง คสช.๑๗/๒๕๕๘ ลว. ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘)

แนวทางที่จะให้เอกชนลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

กรมธนารักษ์จะเปิดประมูลให้เอกชนเสนอโครงการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (รายละเอียดทั้งแปลง) โดยประกาศสรรหา และคัดเลือกผู้ลงทุน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษกำหนด โดยมีองค์ประกอบ ๓ ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ ๑ Land use & Masterplanning

ส่วนที่ ๒ Business Model /Milestone /Feasibility

ส่วนที่ ๓ ข้อเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า (ค่าธรรมเนียมฯขั้นต่ำ) ตามที่ทางราชการกำหนด



คุณสมบัติของผู้เสนอการลงทุน

๑. เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
๒. มีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๕๐ ล้านบาท
๓. กรณีกิจการร่วมค้า (Joint Venture) เป็นการร่วมธุรกิจของธุรกิจมีมูลค่าทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๕๐ ล้านบาท โดยกรณีผู้เสนอการลงทุนต้องการเสนอในรูปแบบกิจการร่วมค้าจะต้องยื่นเอกสารและหลักฐานแสดงความจำนงเป็นกิจการร่วมค้าแนบมาด้วย
๔. มีผลงานที่ประสบความสำเร็จย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันยื่นซองเสนอการลงทุน หรือ ประสบการณ์ในลักษณะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างใด อย่างหนึ่ง อาทิ การค้า/การลงทุน/ Logistics/บริการ หรือภาคการผลิต (อุตสาหกรรมทั่วไป/ นิคมอุตสาหกรรม) อย่างน้อย ๑ โครงการ โดยจะเป็นผลงานหรือประสบการณ์ของบริษัทใด บริษัทหนึ่ง ที่เข้าร่วมธุรกิจก็ได้ พร้อมกับเอกสารแสดงฐานะทางการเงินต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างน้อยต้องประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี (ตามรอบระยะเวลาบัญชี) นับจากวันยื่นซองเสนอการลงทุน ที่ผ่านการตรวจรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีในคราวเดียวกัน

ขั้นตอนและระยะเวลาการสรรหา และคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน

ขั้นตอน	กิจกรรม	จำนวนวัน (นับแต่วันเริ่มดำเนินการวันที่ ๑)			หมายเหตุ
		๑-๓๐	๓๑-๑๒๐	๑๒๑-๑๕๑	
๑	ประกาศสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษและประชาสัมพันธ์การลงทุน	██████████			ประชาสัมพันธ์การลงทุน
๒	ขายเอกสารการลงทุนและแผนผังพื้นที่พัฒนา และคูชานกับประชาสัมพันธ์การลงทุน	██████████			ประชาสัมพันธ์และเริ่มขายเอกสารการลงทุน วันที่ ๕-๓๐
๓	ชี้แจงการลงทุนและดูสถานที่ลงทุน	██████████			หลังปิดประกาศการลงทุนภายใน ๑๕ วัน
๔	ผู้ลงทุนจัดทำข้อเสนอโครงการลงทุน โดยมีระยะเวลา ๙๐ วัน		██████████		ยื่นเสนอโครงการ วันที่ ๙๑ (วันเดียวเวลาราชการ)
๕	ผู้ลงทุนยื่นข้อเสนอโครงการลงทุน (มีระยะเวลา ๑ วัน) และคณะทำงานสรรหาฯ พิจารณาและคัดเลือกผู้ลงทุนเสนอผลการคัดเลือกผู้ลงทุนให้ กนพ. พิจารณาให้ความเห็นชอบ (๓๐ วัน)			██████████	นำเสนอผู้ที่ได้รับการคัดเลือก เพื่อให้ กนพ. พิจารณาให้ความเห็นชอบ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ปิดรับใบเสนอการลงทุน (ตามคำสั่งคณะทำงานสรรหาฯ ที่ ๓/๒๕๕๘ ลว. ๒๙ ต.ค. ๕๘)
หมายเหตุ.- รวมระยะเวลาดำเนินการ ๑๕๑ วัน (เป็นระยะเวลาขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนด)					



หลักเกณฑ์ข้อเสนอการลงทุนพัฒนาพื้นที่ และผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอการลงทุน	รายละเอียด		น้ำหนัก คะแนน (ร้อยละ)	น้ำหนัก ผลการ ประเมิน (ร้อยละ)	ผลคะแนน
๑. Land Use & Masterplanning		ข้อเสนอทางเทคนิค	(๖๐)		
	๑.๑	แผนการพัฒนาพื้นที่ที่ขอลงทุน และแนวคิดในการจัดทำแผนแม่บทเบื้องต้น (Conceptual Master Plan)			
		๑) การจัดทำผังพัฒนาพื้นที่โครงการ/สอดคล้องผังเมือง/แนวคิดการพัฒนาพื้นที่สอดคล้องกับการพัฒนาของท้องถิ่น และชุมชน ใกล้เคียง และสอดคล้องกับแผนแม่บทในระดับจังหวัด ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักการสิทธิมนุษยชนในการประกอบธุรกิจของสหประชาชาติ	(๕)		
		๒) แนวทางการจัดทำพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ชุมชน	(๕)		
		๓) การจัดทำแผนผังเส้นทางเดินของน้ำป้องกันปัญหาน้ำท่วมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต/ แนวทางป้องกันปัญหาน้ำท่วม	(๕)		
		๔) การจัดทำแผนผังเส้นทางจราจรภายในโครงการ /แนวทางการป้องกันผลกระทบจากปัญหาของการจราจรติดขัดและผลกระทบจากการจราจร	(๕)		
		๕) การจัดวางรูปแบบอาคารสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการ	(๕)		
		๑.๒	การจัดทำโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในโครงการ		
	๑) ระบบบำบัดน้ำเสีย / สิ่งปลูกสร้าง/ ไฟฟ้า/ประปา/ระบบสื่อสารโทรคมนาคมภายในโครงการ		(๕)		
	๒) สิ่งที่ให้คุณค่าแก่ชุมชนและสังคม ๓) จัดสรรพื้นที่สำหรับ SMEs		(๕) (๑๐)		



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอการลงทุน	รายละเอียด	น้ำหนักคะแนน (ร้อยละ)	น้ำหนักผลการประเมิน (ร้อยละ)	ผลคะแนน
	๑.๓ จุดเด่นภายในโครงการ /นวัตกรรม (Innovation) / ไทยแลนด์ ๔.๐ ๑) พื้นที่ (Place) ๒) กระบวนการในการมีส่วนร่วม (Process) ๓) ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง (People)	(๑๕) (๕) (๕) (๕)		
๒. Business Model / Milestone/ Feasibility	๒.๑ รูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ	๒๐		
	๑) มีการจัดแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ/ความเหมาะสมของการแบ่งปันพื้นที่ภายในและภายนอก/กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่	(๕)		
	๒) รูปแบบอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ภูมิสถาปัตยกรรม/ความหนาแน่นของอาคาร/คุณค่าโครงการ (Value) ในเชิงสังคม	(๕)		
	๒.๒ กรอบระยะเวลาดำเนินการ (Milestone)	(๕)		
	- ระยะเวลาที่จะสามารถก่อสร้างได้อย่างเร็ว			
๓. ข้อเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า	๒.๓ ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility) - วิเคราะห์ทางการเงิน (Cash Flow/IRR/Payback Period)	(๕)		
	๓. ข้อเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า เงินค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า (ขั้นต่ำกำหนด.....บาท/ไร่/๕๐ ปี) (สูงกว่าผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนด)	๒๐		
รวม (๑) + (๒) + (๓)		๑๐๐		



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

คำอธิบาย

หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
๑.Land Use & Masterpl anning	๑.๑ แผนการพัฒนาพื้นที่ที่ขอ ลงทุน และแนวคิดในการจัดทำ แผนแม่บทเบื้องต้น (Conceptual Master Plan)	-เพื่อเป็นแนวทางเบื้องต้นในการจัดทำข้อเสนอโครงการ ลงทุน
	๑) การจัดทำผังพัฒนาพื้นที่ โครงการ/สอดคล้องกับผังเมือง/ แนวคิดการพัฒนาพื้นที่สอดคล้องกับการ พัฒนาท้องถิ่นและชุมชนใกล้เคียง และสอดคล้องกับแผนแม่บทในระดับ จังหวัด /ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักการ สิทธิมนุษยชนในการประกอบ ธุรกิจของสหประชาชาติ	-จัดทำแนวคิดแผนแม่บทเบื้องต้นให้มีกิจกรรมที่ สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง เน้น ความเป็นอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ (Eco Industrial Town) คือ เมืองหรือพื้นที่ซึ่งมีการพัฒนาอุตสาหกรรมโดย พิจารณาความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรม สวน อุตสาหกรรมเขตประกอบการอุตสาหกรรมหรือชุมชน อุตสาหกรรม กับองค์กรหรือหน่วยงานท้องถิ่นโดยรอบให้ เจริญเติบโตไปด้วยกันภายใต้กำกับดูแลสิ่งแวดล้อมที่ดี และ ร่วมกับชุมชน ท้องถิ่น พัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่การเป็น เมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ โดยมีภาคส่วนที่เกี่ยวข้องเข้า มามีส่วนร่วมเป็นกลไกสำคัญที่ทำให้การพัฒนา อุตสาหกรรมเชิงนิเวศเกิดขึ้นได้อย่างยั่งยืน รวมทั้งสร้าง ความเชื่อมโยงเศรษฐกิจชุมชนและอุตสาหกรรมในพื้นที่ ตามศักยภาพของพื้นที่หรือความต้องการของท้องถิ่น -การดำเนินการอุตสาหกรรมตามที่กำหนดเขตพัฒนา เศรษฐกิจพิเศษ และที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริม การลงทุนให้สิทธิประโยชน์จะต้องเป็นอุตสาหกรรมที่ สอดคล้องกับแผนแม่บทในระดับจังหวัด -อุตสาหกรรมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแนวทางการ พัฒนาของท้องถิ่นและชุมชน และสร้างความเจริญเติบโต ทางเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งให้กับท้องถิ่นและ ชุมชน ซึ่งเชื่อมโยงไปสู่ความเป็นอยู่ของประชาชนใน พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับอาชีพ รายได้ ที่อยู่ ที่ทำกินทั้งหมดที่ต้อง เคลื่อนที่ไปด้วยกันข้างหน้าทั้งหมดซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจ ของแต่ละจังหวัดดีขึ้น



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
	๒) แนวทางการจัดทำพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ชุมชน	<p>-การดำเนินการตามกรอบหลักการสิทธิมนุษยชนในการประกอบธุรกิจของสหประชาชาติ ให้เป็นตามหลักการพื้นฐาน อาทิ การให้ความช่วยเหลือจ้างแรงงานผู้ได้รับผลกระทบในพื้นที่พัฒนา</p> <p>-ในข้อเสนอขึ้น Conceptual Master plan ควรระบุพื้นที่สีเขียว และให้ความสำคัญกับด้านระบบนิเวศอย่างยั่งยืน มีพืชยืนต้นขนาดใหญ่ อาจจัดวางสวนสาธารณะ หรือสวนหย่อม ปลูกต้นไม้หลากหลายพันธุ์ในบริเวณเดียวกันเพื่อช่วยกันรักษาความมั่นคงยั่งยืนของระบบนิเวศ ถนน เส้นทางสัญจร ภายในโครงการและบริเวณโดยรอบปลูกพันธุ์ไม้เพื่อรักษาคุณภาพของระบบนิเวศ โดยให้คิดเป็นร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่โครงการ จัดวางแผนบริหารพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นพื้นที่ชุมชนและสันทนาการ ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับส่วนรวมใช้ประโยชน์ร่วมกันภายในโครงการ เช่น สนามกีฬา สนามหญ้า สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ห้องสมุดชุมชน สถานพยาบาล เพื่อตรวจและดูแลรักษาสุขภาพบุคลากรภายในเขตอุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่โครงการ (อยู่ภายในร้อยละ ๓๐*)</p>
	๓) การจัดวางแผนผังเส้นทางเดินของน้ำ ป้องกันปัญหาน้ำท่วมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต/แนวทางป้องกันปัญหาน้ำท่วม	
		<p>-ในชั้น Conceptual Master Plan ควรคำนึงถึงการป้องกันน้ำท่วมควรออกแบบระบบระบายน้ำฝน สำหรับพื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัย ให้พิจารณาในประเด็นดังต่อไปนี้</p> <p>๑) ความสามารถของแหล่งรับน้ำภายนอกเพื่อรองรับน้ำจากพื้นที่ภายในอุตสาหกรรม</p> <p>๒) ทิศทางการไหลของน้ำรอบบริเวณพื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัย ทั้งในภาวะปกติและกรณีเมื่อเกิดเหตุอุทกภัย</p> <p>ให้ผู้จัดตั้งหรือขยายเขตอุตสาหกรรมประสานกับผู้ดูแลหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับแหล่งรับน้ำ เพื่อบำรุงรักษาแหล่งรับน้ำให้มีศักยภาพและประสิทธิภาพในการรับน้ำ</p>

* พื้นที่ร้อยละ ๓๐ รวมพื้นที่สีเขียว สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
		<p>(๓) หากมีความจำเป็นต้องระบายน้ำออกนอกพื้นที่ ให้ดำเนินการติดตั้งเครื่องสูบน้ำที่เดินด้วยพลังงานไฟฟ้าเป็นระบบหลัก และเครื่องสูบน้ำซึ่งเดินด้วยเครื่องยนต์เป็นระบบสำรองไว้สำหรับกรณีฉุกเฉิน ณ บริเวณบ่อรับน้ำ (Retention Pond) เพื่อทำการสูบน้ำจากบ่อรับน้ำดังกล่าวและระบายลงสู่ระบบระบายน้ำฝนต่อไป</p> <p>-การระบายน้ำออกนอกพื้นที่หากเป็นอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ในพื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัย ต้องระบายน้ำให้ได้ร้อยละหนึ่งร้อยของปริมาณน้ำที่คำนวณได้ภายในเวลาไม่เกินสองชั่วโมง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะด้วยเครื่องสูบน้ำที่เดินด้วยพลังงานไฟฟ้าหรือเครื่องสูบน้ำสำรองซึ่งเดินด้วยเครื่องยนต์ก็ตาม บ่อรับน้ำ (Retention Pond) ต้องสร้างถนนให้มีความเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์และสะดวกในการบำรุงรักษา โดยมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร หนาไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เซนติเมตร และมีความพร้อมสามารถใช้งานได้ตลอดเวลา</p> <p>กรณีพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นที่ลุ่มและมีน้ำท่วมขังต้องก่อสร้างคันกั้นน้ำล้อมรอบพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันน้ำท่วมและป้องกันน้ำจากบริเวณรอบนอกไหลเข้าสู่พื้นที่ภายในอุตสาหกรรม ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <p>(๑) คันกั้นน้ำต้องออกแบบให้มีลักษณะเป็นเขื่อนและมีโครงสร้างที่มีความแข็งแรงเพียงพอ ในการต้านทานแรงดันน้ำจากภายนอกโครงการ โดยให้ค้ำยันถึงสภาพน้ำไหลหรือน้ำซึมผ่านฐานเขื่อน และได้เขื่อนด้วย</p> <p>(๒) คันกั้นน้ำต้องมีความสูงกว่าระดับน้ำท่วมสูงสุด ในรอบสิบปี แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๕๐.๐๐ เซนติเมตร</p> <p>(๓) การก่อสร้างคันกั้นน้ำต้องไม่ขวางทางน้ำหลาก เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาน้ำท่วมบริเวณพื้นที่โดยรอบ แต่หากมีเหตุจำเป็นจะต้องก่อสร้างคันกั้นน้ำขวางทางน้ำหลาก ให้จัดทำร่องน้ำเพื่อระบายน้ำที่จะท่วมขังให้ไหลออกสู่ทางน้ำสาธารณะได้โดยสะดวก</p> <p>-การปรับพื้นที่เพื่อใช้เป็นแหล่งเก็บกักน้ำ และควบคุมปริมาณน้ำในพื้นที่สำรองใช้ยามจำเป็น และป้องกันน้ำผลกระทบจากน้ำท่วม</p>



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
	๔) การจัดทำแผนผังเส้นทางการจราจรภายในโครงการ/แนวทางป้องกันผลกระทบจากปัญหาของการจราจรติดขัด และผลกระทบจากการจราจร	ต้องมีมาตรฐานตามปรากฏตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ซึ่งสามารถนำมาใช้ได้) ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๕
		<p>ควรออกแบบระบบถนนภายในหรือทางเชื่อมต่อกับถนนหรือทางภายนอกโครงการต้องเป็นไปตามมาตรฐานหลักวิชาวิศวกรรมกรรมทางและจราจร มาตรฐานกรมทางหลวง และมาตรฐานความปลอดภัยด้านการจราจรกำหนดโดยให้มีแบบถนน ตลอดจนขนาดของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับขนาดของอุตสาหกรรม ดังนี้</p> <p>(๑) อุตสาหกรรมที่มีพื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ขึ้นไป ให้ออกแบบถนนสายประธาน เป็นแบบถนน ๔ ช่องทาง มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐.๐๐ เมตร ผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๑๔.๐๐ เมตร โดยมีเกาะกลางถนนและทางเท้า ไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตรต่อข้าง</p> <p>(๒) อุตสาหกรรมที่มีพื้นที่เกินกว่า ๕๐๐ ไร่ ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่ ให้มีถนนสายประธานเป็นแบบถนน ๒ ช่องทาง มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร ผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๗.๐๐ เมตร และให้มีทางเท้าไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตรต่อข้าง อีกทั้ง จะต้องมีความกว้างเพียงพอสำหรับให้รถจอดในกรณีฉุกเฉินได้</p> <p>(๓) อุตสาหกรรมที่มีขนาดตั้งแต่ ๑๐๐ ไร่ ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่ ให้มีถนน สายประธานเป็นแบบถนน ๒ ช่องทาง มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖.๐๐ เมตร ผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๗.๐๐ เมตร และให้มีทางเท้าไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตรต่อข้าง อีกทั้ง จะต้องมีความกว้างเพียงพอสำหรับให้รถจอดในกรณีฉุกเฉินได้</p> <p>-การจัดทำเส้นทางการจราจรภายในเชื่อมต่อกับภายนอกโครงการให้มีความเหมาะสมกับรูปแบบของโครงการ เพื่อป้องกันการจราจรติดขัดและผลกระทบจากการจราจรในอนาคต รวมถึงการวางแผนลดผลกระทบด้านการจราจร</p>



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
	๕) การจัดวางรูปแบบ อาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการ	
		<p>- การจัดสรรพื้นที่ระยะแนวป้องกัน (Protection Strip)/ ระยะแนวกันชน (Buffer) รอบพื้นที่ในโครงการ ต้องมีความกว้าง ที่เหมาะสม (เอกสารแนบ ๑)</p> <p>- องค์ประกอบภูมิทัศน์ (Land scape content) : กำหนดตำแหน่ง รูปแบบ เช่น กำแพงกันดิน กระบะต้นไม้ ประติมากรรม และแนวความคิดของประดับสวน ป้ายต่างๆ ฯลฯ</p> <p>- งานออกแบบสิ่งก่อสร้างที่เป็นส่วนย่อยภายในโครงการ ประกอบด้วย ทางสัญจร เช่น พื้นที่ทางเดิน ถนน ลาน ที่จอดรถ ฯลฯ สิ่งปลูกสร้าง เช่น ศาลา ชุมนไม้เลื้อย ชุมน ประตู ศาลพระภูมิ สะพาน รั้วและประตู สระน้ำ น้ำพุ ฯลฯ</p> <p>- ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบวางท่อก๊าซ (ระบบการตรวจสอบและจ่ายก๊าซ) ถนน รางระบายน้ำฝน เป็นต้น</p>
	๑.๒ การจัดทำ โครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายใน โครงการ	
	๑) ระบบบำบัด น้ำเสีย/สิ่งปฏิกูล/ ไฟฟ้า/ประปา/ ระบบสื่อสาร โทรคมนาคม ภายใน โครงการ	<p>-ระบบบำบัดน้ำเสีย</p> <p>การเลือกระบบบำบัดน้ำเสียขึ้นกับปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ลักษณะของน้ำเสีย ระดับการบำบัดน้ำเสียที่ต้องการ สภาพทั่วไป ของท้องถิ่น ค่าลงทุนก่อสร้าง และค่าดำเนินการดูแล และบำรุงรักษา และขนาดของที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้าง เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้ระบบ บำบัดน้ำเสียที่เลือกมีความเหมาะสมกับแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมี สภาพแวดล้อมที่แตกต่างกัน โดยการบำบัดน้ำเสีย สามารถแบ่งได้ ตามกลไกที่ใช้ในการกำจัดสิ่งเจือปนในน้ำเสีย ได้ดังนี้</p>



ข้อเสนองานการลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
		<p>๑. การบำบัดทางกายภาพ (Physical Treatment) : เป็นวิธีการแยกเอาสิ่งเจือปนออกจากน้ำเสีย เช่น ของแข็งขนาดใหญ่ กระดาษ พลาสติก เศษอาหาร กรวด ทราายไขมันและน้ำมัน โดยใช้อุปกรณ์ในการบำบัดทางกายภาพ คือ ตะแกรงดักขยะ ถังดักกรวดทราย ถังดักไขมันและน้ำมัน และถังตกตะกอน ซึ่งจะเป็นการลดปริมาณของแข็งทั้งหมดที่มีในน้ำเสียเป็นหลัก โดยในชั้น Conceptual plan ควรระบุตำแหน่งที่ชัดเจน</p> <p>๒. การบำบัดทางเคมี (Chemical Treatment) : เป็นวิธีการบำบัดน้ำเสียโดยใช้กระบวนการทางเคมีเพื่อทำปฏิกิริยากับสิ่งเจือปนในน้ำเสีย วิธีการนี้จะใช้สำหรับน้ำเสียที่มีส่วนประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ คือ ค่าพีเอชสูงหรือต่ำเกินไป มีสารพิษ มีโลหะหนัก มีของแข็งแขวนลอยที่ตกตะกอนยาก มีไขมันและน้ำมันที่ละลายน้ำ มีไนโตรเจนหรือฟอสฟอรัสที่สูงเกินไป และมีเชื้อโรค ทั้งนี้ อุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสีย ด้วยวิธีทางเคมี ได้แก่ ถังกวนเร็ว ถังกวนช้า ถังตกตะกอน ถังกรอง และถังฆ่าเชื้อโรค</p> <p>๓. การบำบัดทางชีวภาพ (Biological Treatment) : เป็นวิธีการบำบัดน้ำเสียโดยใช้กระบวนการทางชีวภาพหรือใช้จุลินทรีย์ ในการกำจัดสิ่งเจือปนในน้ำเสีย โดยเฉพาะสารคาร์บอนอินทรีย์ ไนโตรเจน และฟอสฟอรัส โดยความสกปรกเหล่านี้จะถูกใช้เป็นอาหาร และเป็นแหล่งพลังงานของจุลินทรีย์ในถังเลี้ยงเชื้อเพื่อการเจริญเติบโต ทำให้น้ำเสียมีค่าความสกปรกลดลงโดยจุลินทรีย์เหล่านี้อาจเป็นแบบใช้ออกซิเจน (Aerobic Organisms) หรือไม่ใช้ออกซิเจน (Anaerobic Organisms) ก็ได้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่อาศัยหลักการทางชีวภาพ ได้แก่ ระบบแอกทิเวเต็ดสลัดจ์ (Activate Sludge, AS) ระบบแผ่นจานหมุนชีวภาพ (Rotating Biological Contactor, RBC) ระบบคลอง วนเวียน (Oxidation Ditch, OD) ระบบบ่อเติมอากาศ (Aerated Lagoon, AL) ระบบโปรยกรอง (Trickling Filter) ระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย (Stabilization Pond)</p>



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
		<p>-ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ</p> <p>ระบบการจัดการกากอุตสาหกรรม มูลฝอย และสิ่งปฏิกูล “กากอุตสาหกรรม” หมายความว่า ขยะหรือของเสียที่เกิดจากการประกอบกิจการในโรงงานโดยแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ กากอุตสาหกรรมไม่อันตรายซึ่งหมายความถึง ขยะหรือของเสีย ที่ไม่ปนเปื้อน ผสม หรือปะปนกับสารอันตราย ตามที่กฎหมายกำหนดและกากอุตสาหกรรมอันตราย ซึ่งหมายความถึงขยะหรือของเสียที่ปนเปื้อนผสม หรือปะปนกับสารอันตรายหรือมีคุณสมบัติที่เป็นอันตราย ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ระบบที่เกี่ยวข้องข้างต้น นั้น ควรระบุใน Conceptual Plan เพื่อความชัดเจน</p> <p>“มูลฝอยและสิ่งปฏิกูล” หมายความว่า ขยะหรือของเสียที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆ ในสถานที่หรือบริเวณใดๆ ในอุตสาหกรรม เช่น อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ สถานบริการ ที่พักอาศัย เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกากอุตสาหกรรม</p> <p>-การคำนวณปริมาณกากอุตสาหกรรม มูลฝอย และสิ่งปฏิกูล ในอุตสาหกรรม ให้ใช้หลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <p>(๑) ให้คิดคำนวณอัตราการเกิดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลในเขตพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัยจำนวนอัตรา ๐.๘๐ กิโลกรัม ต่อคนต่อวัน อัตราความหนาแน่นของมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลเท่ากับ ๐.๓๐ กิโลกรัม ต่อลิตร</p> <p>(๒) ให้คิดคำนวณอัตราการเกิดกากอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรม จำนวน ๑๘.๐๐ กิโลกรัมต่อไร่ต่อวัน อัตราความหนาแน่นของกากอุตสาหกรรมเท่ากับ ๐.๑๕ กิโลกรัมต่อลิตร</p> <p>(๓) ให้คิดคำนวณการเกิดกากอุตสาหกรรมอันตรายเป็นร้อยละห้าของปริมาณกากอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นในเขตอุตสาหกรรม</p> <p>-ในกรณีที่มีข้อมูลปริมาณกากอุตสาหกรรม มูลฝอย และสิ่งปฏิกูลที่เกิดขึ้นจริงสามารถคำนวณจากข้อมูลดังกล่าวให้เหมาะสมกับประเภทของกิจการในอุตสาหกรรมนั้นได้</p> <p>-ระบบการจัดการกากอุตสาหกรรม มูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ในอุตสาหกรรมให้ดำเนินการ ดังนี้</p> <p>(๑) ให้ใช้บริการการจัดการกากอุตสาหกรรม มูลฝอยและสิ่งปฏิกูลจากผู้รับบริการกำจัดที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยราชการได้</p>



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
		<p>(๒) กรณีอุตสาหกรรมใดมีความประสงค์จะสร้างระบบกำจัดกากอุตสาหกรรม มูลฝอยและสิ่งปฏิกูลขึ้นเอง ต้องใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมกับประเภทของกิจการในอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>-ระบบการจัดการกากอุตสาหกรรม มูลฝอยและสิ่งปฏิกูลอื่นใด ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานวิชาการหรือหน่วยงานราชการกำหนดด้วย</p> <p>- ระบบไฟฟ้า</p> <p>การออกแบบระบบไฟฟ้าต้องจัดวางแนวคิดตามแบบมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคหรือการไฟฟ้านครหลวงกำหนด แล้วแต่กรณี ในชั้นออกแบบละเอียด (Detailed Design) นั้น สายไฟฟ้าและอุปกรณ์เกี่ยวกับไฟฟ้าทุกชนิดที่ใช้กับระบบไฟฟ้าต้องมีคุณสมบัติตามมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (มอก.) และมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคหรือการไฟฟ้านครหลวงกำหนด แล้วแต่กรณี นอกจากนี้ ในชั้น Detailed Design ค่ามาตรฐานความต้องการใช้ไฟฟ้าในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมให้ถือเกณฑ์ ๕๐ KVA ต่อพื้นที่ ๑ ไร่ สำหรับอุตสาหกรรมใดที่มีพื้นที่มากกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ต้องจัดเตรียมพื้นที่ให้เพียงพอและเหมาะสม เพื่อจัดตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยขึ้น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคหรือการไฟฟ้านครหลวงกำหนด แล้วแต่กรณี</p> <p>- ระบบประปา</p> <p>ผู้พัฒนาต้องจัดทำคุณภาพของน้ำประปาที่ใช้ในเขตอุตสาหกรรมต้องได้ค่ามาตรฐานของการประปานครหลวงหรือการประปาส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี หรือเหมาะสมกับคุณภาพน้ำใช้สำหรับประเภทของกิจการ แต่ละประเภทของอุตสาหกรรมนั้น ๆ</p> <p>อุตสาหกรรมใดประสงค์จะใช้ระบบประปาโดยการผลิตจากแหล่งน้ำผิวดิน (ระบบน้ำดิบ) ต้องดำเนินการเพื่อให้ได้น้ำดิบที่มีคุณภาพมาตรฐานตามที่กำหนด และมีปริมาณเพียงพอสำหรับการใช้น้ำในอุตสาหกรรมนั้นตลอดทั้งปี</p>



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
		<p>อุตสาหกรรมใดประสงค์จะใช้น้ำประปาจากระบบการผลิตน้ำประปาขึ้นเอง ต้องออกแบบระบบประปาให้มีความสามารถในการผลิตที่เพียงพอต่อการใช้น้ำในเขตอุตสาหกรรม และให้ได้คุณภาพมาตรฐานตามที่กำหนดไว้</p> <p>- ระบบสื่อสารโทรคมนาคม</p> <p>ให้ผู้ได้รับสิทธิการจัดตั้งหรือขยายเขตอุตสาหกรรม ต้องจัดให้มีระบบสื่อสารโทรคมนาคมภายในเขตอุตสาหกรรมเพื่อ อำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของผู้ประกอบกิจการหรือผู้ใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรมได้อย่างทั่วถึง รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และต้องจัดให้มีตู้โทรศัพท์สาธารณะเพื่อให้บริการโดยทั่วไปด้วย</p>
	๒) สิ่งที่คุณค่า แก่ชุมชนและสังคม	<p>สิ่งที่คุณค่าแก่ชุมชน และสังคม</p> <p>-ผู้พัฒนาจัดสรรพื้นที่บางส่วนให้แก่ท้องถิ่น หรือชุมชน เข้าไปมีส่วนร่วมในการประกอบการค้าเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่บุคคลากรภายในเขตอุตสาหกรรม รวมทั้งจัดสรรพื้นที่เพื่อขายสินค้า OTOP เพื่อเป็นการสร้างงาน สร้างรายได้ให้แก่ชุมชน รวมทั้งอำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงานต่างๆ ที่สร้างสรรค์คุณค่าต่อชุมชนและสังคม</p> <p>-ผู้พัฒนาอุตสาหกรรมมีแผนปฏิบัติงานในการสร้างคุณค่าร่วมกับสังคม นอกเหนือจากการมีส่วนร่วมกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมที่เข้าไปดำเนินกิจการแล้วนั้น ผู้พัฒนายังมีกิจกรรมและโครงการต่างๆ ที่ได้เข้าไปมีส่วนร่วมสนับสนุนและพัฒนา โดยร่วมมือกับองค์กรอิสระท้องถิ่นเพื่อให้ชุมชนสามารถพัฒนาตนเองได้อย่างยั่งยืน รวมถึงการให้ความช่วยเหลือเด็กผู้ด้อยโอกาส</p> <p>- สร้างความยั่งยืนด้วยการลงทุนที่รับผิดชอบต่อสังคม หรือ SRI (Socially Responsible Investment) และพัฒนาเป็น“กิจการเพื่อสังคม” หรือ SE (Social Enterprise)</p>
	๓) จัดสรรพื้นที่สำหรับ SMEs	<p>-เพื่อเปิดโอกาสให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อย (SME) ควรจัดสรรพื้นที่โครงการไว้สำหรับธุรกิจขนาดย่อม ให้ได้มีโอกาสลงทุนในพื้นที่ขนาดพอสมควรเพื่อสร้างรายได้ และกระจายรายได้สู่ท้องถิ่นในรูปแบบต่างๆ</p> <p>-สัดส่วนเชิงพื้นที่ที่จัดสรรให้ SMEs เข้ามาประกอบการ</p> <p>-การกำหนดประเภทและความหลากหลายของ SMEs ตามความเหมาะสมเชิงห่วงโซ่มูลค่าของการผลิตสินค้า</p> <p>-การออกแบบโครงสร้างพื้นฐานและกำหนดต้นทุนค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมกับกลุ่ม SMEs</p>



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
	<p>๑.๓ จุดเด่นภายใน โครงการ/นวัตกรรม (Innovation) / ไทยแลนด์ ๔.๐</p> <ul style="list-style-type: none">๑) พื้นที่ (Place)๒) กระบวนการใน การมีส่วนร่วม (Process)๓) ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง (People)	<p>โดยสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ว่าด้วยการนำพา ประเทศเข้าสู่ไทยแลนด์ ๔.๐ กล่าวคือ การจัดการพื้นที่ เน้นผู้ประกอบการที่ภาคการผลิต การเกษตร เข้าสู่ ผู้ประกอบการเกษตรสมัยใหม่ ใช้นวัตกรรมและการบริหาร จัดการด้วยเทคโนโลยี (Smart Farming) มีการจัดการ ต้นทุนการผลิต การตลาด ที่ดิน สามารถเพิ่มมูลค่าสินค้า ทางการเกษตรสูง</p> <p>มีการใช้เทคโนโลยี ตลอดจนความคิดสร้างสรรค์ เชื่อมโยงกับชุมชนท้องถิ่น (Inclusive Growth) มุ่งรองรับ ธุรกิจใหม่ (Start up) การผลิตและการใช้เทคโนโลยีที่เป็น มิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การใช้พลังงานทดแทน เพื่อสร้าง ความเชื่อมโยงอย่างยั่งยืน</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้นวัตกรรมดังกล่าวต้องมีความ เชื่อมโยงกับพื้นที่ (Place) กระบวนการในการมีส่วนร่วม (Process) และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง (People) (เอกสารแนบ ๑/๑)</p>
		<p>-ภายในเขตอุตสาหกรรมมีจุดเด่นทางยุทธศาสตร์การพัฒนา ท้องถิ่น มีทำเล และสิ่งอำนวยความสะดวกความทันสมัย ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">๑) มีการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมและแนวทางในการพัฒนา ท้องถิ่นให้เกิดความสมดุลทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม๒) มีการคมนาคมและขนส่งที่พร้อมสรรพ๓) ความพร้อมและสมบูรณ์ในการให้บริการระบบ โครงสร้างพื้นฐาน ด้วยระบบน้ำและไฟฟ้าที่พร้อมรองรับ สำหรับธุรกิจและอุตสาหกรรมทุกขนาด๔) ปลอดภัยจากปัญหาอุทกภัย เนื่องจากมีการจัดทำ ระบบป้องกันน้ำท่วมที่ได้มาตรฐาน๕) อยู่ใกล้แหล่งแรงงานขนาดใหญ่ (แรงงานจากประเทศ เพื่อนบ้าน และแรงงานในพื้นที่)๖) มีบริการที่พักที่ทันสมัยและปลอดภัย สำหรับ บุคคลากร๗) สิ่งอำนวยความสะดวก และย่านการค้าที่ทันสมัย <p>- การออกแบบอาคารโครงการทันสมัยสอดคล้องกับ อัตลักษณ์ของท้องถิ่น และมีนวัตกรรม (Innovation) ที่โดดเด่น</p> <p>- การดำเนินธุรกิจอำนวยความสะดวกทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อความ ยั่งยืน</p>



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
๒. Business Model/ Milestone/ Feasibility	๒.๑ รูปแบบจำลอง เชิงธุรกิจ	-แนวทางเสนอสรุปภาพรวมรูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ (Business Model) สอดคล้องกับนวัตกรรมไทยแลนด์ ๔.๐ (เอกสารแนบ ๒)
	๑) มีการจัดแบ่ง พื้นที่ภายในโครงการ ความเหมาะสมของ การแบ่งปันพื้นที่ภายใน และภายนอก กลุ่ม ลูกค้าเป้าหมาย	-กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ควรเน้นอุตสาหกรรมเป้าหมายที่สำนักงานคณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุน (BOI) ให้สิทธิประโยชน์การลงทุนหรือกิจการ อุตสาหกรรมอื่นที่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเบา ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องและคลังสินค้า เป็นต้น
	๒) รูปแบบอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง ภูมิสถาปัตยกรรม และคุณค่าโครงการ (Value) ในเชิงสังคม	<u>การประเมินราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะต้อง ครอบคลุมอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง</u> -พิจารณาจากรูปแบบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง การใช้ ประโยชน์ ภูมิสถาปัตยกรรม พื้นที่โล่งและพื้นที่สีเขียว ระบบ สาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล รวมทั้ง ระบบจราจรภายใน ผลกระทบด้านจราจร และอื่น ๆ <u>คุณค่าโครงการ (Value)</u> มูลค่าราคาค่าก่อสร้างตามเนื้อที่ใช้สอยของโครงการ โดยใช้ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรแบบ Unit Replace
	๒.๒ กรอบระยะเวลา ดำเนินการ (Milestone)	ในการเสนอโครงการควรกำหนดระยะเวลาพัฒนาพื้นที่และ ก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้างตามแบบแปลนแผนผัง ที่เสนอโครงการ ดังแนวทาง เช่น <u>แนวทางที่ ๑</u> เริ่มดำเนินการก่อสร้างในพื้นที่เขตพัฒนา เศรษฐกิจพิเศษ ภายใน ๓ เดือน และแล้วเสร็จภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า (คะแนนเต็ม) <u>แนวทางที่ ๒</u> เริ่มดำเนินการก่อสร้างภายใน ๕ เดือน และแล้วเสร็จภายใน ๑ ปี ๖ เดือน นับแต่วันทำสัญญาเช่า <u>แนวทางที่ ๓</u> เริ่มดำเนินการก่อสร้างภายใน ๗ เดือน และแล้วเสร็จภายใน ๒ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า



หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อเสนอ การลงทุน	รายการ	รายละเอียด/คำอธิบาย
	๒.๓ ความเป็นไปได้ใน เชิงการเงิน (Feasibility) -วิเคราะห์ทางการเงิน (Cash Flow / IRR/ Payback Period)	-Cash Flow หรือกระแสเงินสด -อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) -ระยะคืนทุน (Payback Period)
๓.ข้อเสนอ ผลประโยชน์ ตอบแทน การเช่า	เงินค่าธรรมเนียม การจัดให้เช่า (ขั้นต่ำ...ที่ทางราชการ กำหนด)	<u>ผลประโยชน์ตอบแทนในรูปตัวเงิน</u> (ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า) กรณีที่มีผู้เสนอราคา (เงินค่าธรรมเนียมฯ) สูงสุดจะได้ ๒๐ คะแนน ส่วนผู้เสนอราคารองลงมาได้คะแนนตามสัดส่วน ดังเช่น ๑) นาย ก. เสนอ ๕๐๐ บาท = ๒๐ คะแนน ๒) นาย ข. เสนอ ๓๐๐ บาท = $(๓๐๐ \times ๒๐) / ๕๐๐ = ๑๒$ คะแนน ๓) นาย ค. เสนอ ๒๐๐ บาท = $(๒๐๐ \times ๒๐) / ๕๐๐ = ๘$ คะแนน



**หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่เพื่อการลงทุน
ในที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ**

ระยะแนวป้องกัน (Protection Strip) จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

แนวป้องกัน (Protection Strip) หมายถึง การจัดการระยะและคุณภาพพื้นที่ในเขตของอุตสาหกรรมด้านที่ดินติดกับชุมชน เพื่อเป็นแนวป้องกันให้เกิดความปลอดภัย โดยการจัดทำแนวปลูกต้นไม้เพื่อเป็นแนวป้องกัน หรือมาตรการอื่นที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือสูงกว่า โดยเป็นแนวที่อยู่ในเขตของแปลงที่ดินซึ่งอุตสาหกรรมประเภทดังกล่าวตั้งอยู่

ระดับ	ประเภทอุตสาหกรรม	ระยะแนวป้องกัน อย่างน้อย (เมตร)
๑	งานบริการหรือการผลิตสินค้าขนาดเล็กที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	๐
๒	อุตสาหกรรมผลิตรองเท้า การผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป งานไม้ งานพิมพ์ นิคมอุตสาหกรรมของอุตสาหกรรมในระดับ ๒ และกิจการที่มีลักษณะคล้ายกัน	๓
๓	อุตสาหกรรมการผลิตวัสดุก่อสร้างขนาดเล็ก การผลิตสบู่ การประกอบ ชิ้นส่วนยานยนต์ ยาสูบ อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมการผลิตเซรามิก อุตสาหกรรมเหล็กและโลหะที่เป็นการขึ้นรูป ตัด พับ เชื่อม โรงผลิตไฟฟ้า ขนาดเล็ก (SPP) ที่ไม่ใช่ถ่านหินหรือขยะเป็นเชื้อเพลิง โรงผลิตไฟฟ้าขนาด เล็กมากที่เป็นประเภทพลังงานความร้อน (VSPP) นิคมอุตสาหกรรมของ อุตสาหกรรมในระดับ ๓ และกิจการที่มีลักษณะคล้ายกัน	๖
๔	อุตสาหกรรมสิ่งทอ อุตสาหกรรมแก้วและกระจก การผลิตสินค้าเครื่องโลหะ และหนัง การผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าและวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมเหล็กรีดร้อน และรีดเย็น นิคมอุตสาหกรรมของอุตสาหกรรมในระดับ ๔ และกิจการที่มี ลักษณะคล้ายกัน	๑๐
๕	โรงแยกก๊าซธรรมชาติ อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและอุตสาหกรรมเคมีที่ไม่อยู่ใน ระดับ ๖ อุตสาหกรรมเหล็กและโลหะที่มีเตาหลอม อุตสาหกรรมยานยนต์ การผลิตเครื่องจักรขนาดใหญ่ อุตสาหกรรมเยื่อและกระดาษขนาดใหญ่ อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ โรงงานน้ำตาล โรงไฟฟ้าชีวมวลที่ไม่ได้ใช้ขยะ เป็นเชื้อเพลิงที่ไม่อยู่ในระดับ ๓ การผลิตสังกะสี การผลิตเส้นใย asbestos อุตสาหกรรมการจัดการของเสียขนาดใหญ่ อุตสาหกรรมอาหารและการ ผลิตน้ำมันปรุงอาหารขนาดใหญ่ โรงไฟฟ้าก๊าซธรรมชาติ อุตสาหกรรม เส้นใยสังเคราะห์ นิคมอุตสาหกรรมของอุตสาหกรรมในระดับ ๕ และ กิจการที่มีลักษณะคล้ายกัน	๓๐
๖	อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมัน อุตสาหกรรมปิโตรเคมีขั้นต้น (upstream) และ อุตสาหกรรมเคมีขนาดใหญ่ โรงถลุงเหล็ก อุตสาหกรรมผลิตวัตถุดิบเปิดเตา ปฏิกรณ์นิวเคลียร์ การผลิตยาปราบศัตรูพืช อุตสาหกรรมต่อเรือขนาดใหญ่ การผลิตถ่านจากสัตว์ โรงไฟฟ้าถ่านหิน โรงไฟฟ้าจากขยะ นิคมอุตสาหกรรม ของอุตสาหกรรมในระดับ ๖ และกิจการที่มีลักษณะคล้ายกัน	๕๐

ที่มา : ระยะแนวป้องกัน กำหนดตามแนวทางของประเทศญี่ปุ่นและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในพื้นที่มาบตาพุด



ระยะแนวกันชน (Buffer) จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

แนวกันชน (Buffer) หมายถึง ระยะห่างระหว่างย่านอุตสาหกรรมกับย่านชุมชน โดยเป็นแนวที่อยู่นอกเขตพื้นที่ของอุตสาหกรรมนั้นๆ เพื่อเป็นมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบต่อความปลอดภัยสุขภาพ ชีวิตทรัพย์สิน และสิ่งแวดล้อม

ระดับ	ประเภทอุตสาหกรรม	ระยะแนวป้องกัน อย่างน้อย (เมตร)
๑	งานบริการหรือการผลิตสินค้าขนาดเล็กที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	๐
๒	อุตสาหกรรมผลิตรองเท้า การผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป งานไม้ งานพิมพ์	๕๐
๓	อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้างขนาดเล็ก การผลิตสบู่ การประกอบชิ้นส่วน ยานยนต์ ยาสูบ อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมการผลิตเซรามิก อุตสาหกรรมเหล็ก และโลหะที่เป็นการขึ้นรูป ตัด พับ เชื่อม โรงผลิตไฟฟ้าขนาดเล็ก (SPP) ที่ไม่ใช่ถ่านหิน หรือขยะเป็นเชื้อเพลิง โรงผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมากที่เป็นประเภทพลังงานความร้อน (VSPP)	๑๕๐
๔	อุตสาหกรรมสิ่งทอ อุตสาหกรรมแก้วและกระจก การผลิตสินค้าเครื่องโลหะ และหนัง การผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้า และวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมเหล็กรีดร้อนและรีดเย็น	๕๐๐
๕	โรงแยกก๊าซธรรมชาติ อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและอุตสาหกรรมเคมีที่ไม่อยู่ในระดับ ๖ อุตสาหกรรมเหล็กและโลหะที่มีเตาหลอม อุตสาหกรรมยานยนต์ การผลิตเครื่องจักรขนาดใหญ่ อุตสาหกรรมเยื่อและกระดาษขนาดใหญ่ อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ โรงงานน้ำตาล โรงไฟฟ้าชีวมวลที่ไม่ได้ใช้ขยะเป็นเชื้อเพลิงที่ไม่อยู่ในระดับ ๓ การผลิตสังกะสี การผลิตเส้นใย asbestos อุตุต่อเรือเล็ก อุตสาหกรรมการจัดการของเสียขนาดใหญ่ อุตสาหกรรมอาหาร และการผลิตน้ำมันปรุงอาหารขนาดใหญ่ โรงไฟฟ้าก๊าซธรรมชาติ อุตสาหกรรมเส้นใยสังเคราะห์	๑,๐๐๐
๖	อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมัน อุตสาหกรรมปิโตรเคมีขั้นต้น (upstream) และ อุตสาหกรรมเคมีขนาดใหญ่ โรงถลุงเหล็ก อุตสาหกรรมผลิตวัตถุระเบิด เต้าปฏิกิริยานิวเคลียร์ การผลิตยาปราบศัตรูพืช อุตสาหกรรมต่อเรือขนาดใหญ่ การผลิตกาวจากสัตว์ โรงไฟฟ้าถ่านหิน โรงไฟฟ้าจากขยะ	๒,๐๐๐

- หมายเหตุ ๑. เป็นแนวคิดเพื่อให้ผู้ปฏิบัตินำไปประกอบการพิจารณาต่อไป หากในอนาคตมีเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไป สามารถพิจารณาทบทวนระยะแนวกันชนได้ตามความเหมาะสม
๒. กรณีที่เป็นนิคมอุตสาหกรรมและกิจการที่มีลักษณะคล้ายกัน ผู้ประกอบการต้องวางแผนการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมนั้น ให้สอดคล้องกับตารางแต่ละระดับที่กำหนดไว้



ปัจจัย “จุดเด่นภายในโครงการ / นวัตกรรม (Innovation) / ไทยแลนด์ ๔.๐”

เอกสารแนบ ๑/๑

พื้นที่
(Place)

ด้านที่ ๑ การพัฒนาศักยภาพทางนวัตกรรมของพื้นที่

- จัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแสดงความเชื่อมโยงกับนโยบายระดับจังหวัดและนโยบายระดับพื้นที่ เช่น เส้นทางถนน
- แสดงให้เห็นถึงการกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่ด้วยอุตสาหกรรมฐานเทคโนโลยีและความรู้ อาทิ การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานทางเทคโนโลยี การสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจ Startup เช่น Co-working space
- จัดพื้นที่ให้เห็นถึงการยกระดับความเป็นอยู่ของประชากรในพื้นที่

กระบวนการในการมีส่วนร่วม
(Process)

ด้านที่ ๒ กระบวนการในการพัฒนาที่เกิดการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในพื้นที่

- แสดงให้เห็นถึงกระบวนการในการให้บริการ เช่น จัดให้มี One stop service
- แสดงให้เห็นถึงการมีส่วนร่วมในการรังสรรค์คุณค่าและลงมือทำร่วมกันกับผู้เกี่ยวข้องในพื้นที่ เช่น จัดให้มีการพบปะของผู้พัฒนากับโรงเรียนในชุมชน เพื่อถ่ายทอดเทคโนโลยีการพัฒนาในเขตพื้นที่

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
(People)

ด้านที่ ๓ การพัฒนาศักยภาพทางนวัตกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในพื้นที่

- แสดงให้เห็นถึงโอกาสในการพัฒนาความสามารถ ความรู้และทักษะขั้นสูงของประชากรในพื้นที่ ทั้งในการศึกษาพื้นฐาน อาชีวศึกษา อุดมศึกษา และภายหลังอุดมศึกษา เช่น มีศูนย์จ้างงาน
- แสดงให้เห็นถึงการสร้างงานที่ต้องอาศัยทักษะสูง รวมถึงการลงทุนสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อดึงดูดแรงงานทักษะสูง เช่น มีสำนักฝึกฝีมือแรงงาน
- แสดงให้เห็นถึงโอกาส ความเชื่อมโยงและการพัฒนาร่วมกับผู้ประกอบการและอุตสาหกรรมในพื้นที่ เช่น เปิดให้มีการนำสินค้ามาแสดง (สินค้า OTOP) หรือขายในพื้นที่เป็นระยะๆ



สรุปภาพรวมรูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ
(Business Model)

เอกสารแนบ ๒

คำอธิบายหลักเกณฑ์ข้อเสนอการคัดเลือกผู้พัฒนาพื้นที่

<p>1. What is the "HVC" of your Products & Services ? Identity:</p>	<p>3. What does <u>Competitive Landscape</u> look like? (Products , Producer)</p>	<p>5. Strategy your Strategy Operadi : covers Tetrapots (Tetrahelix)</p>	<p>7. What your Delivery Channels for your products ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • แหล่งจำหน่ายสินค้าของท่าน • แหล่งแสดงสินค้า
<p>• รูปแบบที่นำเสนอ มีความสอดคล้องกับนโยบายไทยแลนด์ 4.0 อย่างไร มีจุดเด่นหรือนวัตกรรมใด (แนวทางการพัฒนาหรือการให้บริการ)</p>	<p>• ใครคือคู่แข่งของท่าน</p> <p>4. What are Key Activities & Processes put into project format</p> <p>• สรุปกระบวนการและกิจกรรมหลักในข้อเสนอ</p>	<p>• สรุปกลุ่มพันธมิตรหรือผู้ร่วมทุน (ผู้รับบริการ หรือผู้รับช่วงบริการจากท่าน)</p>	<p>8. What yours market strategy & structure, Customer Segments</p> <ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย • กลยุทธ์ทางการตลาด
<p>2. What is the Value proposition in view of users</p> <p>• ท่านคิดว่าจะทรงคุณค่ากับสังคมในด้านใด</p>	<p>6.1 At What Costs : quantify cost breakdown</p> <ul style="list-style-type: none"> • มูลค่าการลงทุน • ค่าสาธารณูปโภค สาธารณูปการ • ค่าบุคลากร 	<p>6.2 What your Return you get? Do you have return or recognition ; in what value? (Quantitatively)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผลตอบแทนจากการลงทุน <ul style="list-style-type: none"> - Cash Flow - IRR - Payback Period 	<p>9. What make feasible ? : the Feasibility Must show or justify</p> <ul style="list-style-type: none"> • ปัญหา อุปสรรค ที่ท่านคิดว่าต้องการให้การสนับสนุนให้โครงการเป็นไปได้ • ประเด็นทางเทคนิค ข้อกฎหมาย สัญญา การเงิน และอื่นๆ