



1.3 ผังแม่บทโครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการวางผังแม่บทพื้นที่โครงการ โครงการมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ พื้นที่อุตสาหกรรม พื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่พักอาศัย พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่สีเขียวและแนวกันชน ดังรูปที่ 1.3-1 โดยโครงการมีการแบ่งแปลงสำหรับย่อยสำหรับจำหน่ายสำหรับพื้นที่อุตสาหกรรม 22 แปลง ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ตามพรบ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ระบุว่า “การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึง การดำเนินการดังกล่าวที่มีการแบ่งแปลงที่ดินไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งแปลงที่ดินเพิ่มภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย”

(1) **พื้นที่อุตสาหกรรม** โครงการมีพื้นที่อุตสาหกรรม รวมทั้งหมดประมาณ 520.18 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 66.56 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ทั้งนี้โครงการได้แบ่งพื้นที่อุตสาหกรรมออกเป็นแปลงย่อยขนาดต่าง ๆ ทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถเลือกสรรพื้นที่ได้ตามความต้องการและเหมาะสมกับโรงงานอุตสาหกรรมที่จะเข้ามาตั้งรวมถึงมีความยืดหยุ่นในการแบ่งแปลงย่อยขายในอนาคต เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่และสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

(2) **พื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่พักอาศัย** โครงการมีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่พักอาศัย รวมทั้งหมดประมาณ 14.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.79 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เพื่อจัดสรรพื้นที่ไว้สำหรับก่อสร้างอาคารสำนักงาน/ที่พักอาศัย/สำนักงาน ซึ่งพื้นที่ส่วนดังกล่าวจะแยกออกจากพื้นที่อุตสาหกรรมอย่างเป็นสัดส่วนชัดเจน ตั้งอยู่ริมทางหลวงชนบท ขบ 3083

(3) **พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค** โครงการมีสัดส่วนพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดประมาณ 153.88 ไร่ หรือ คิดเป็นร้อยละ 19.69 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคของโครงการถูกจัดขึ้นเพื่อใช้อำนวยความสะดวก ให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมและพนักงานภายในโรงงานต่าง ๆ เช่น ถนน อ่างเก็บน้ำดิบระบบระบายน้ำฝน ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางระบบผลิตและจ่ายน้ำประปา และสถานีไฟฟ้าย่อย เป็นต้น

(4) **พื้นที่สีเขียว** โครงการมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวซึ่งกำหนดให้เป็นแนวกันชนรอบพื้นที่โครงการทั้งหมด ประมาณ 93.51 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 11.96 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวนอกแนวกันชนประมาณ 2.49 ไร่ และพื้นที่สีเขียวในแนวกันชนประมาณ 91.02 ไร่

