

รายงานการประชุม  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย  
ครั้งที่ ๔/๒๕๖๔

วันพุธ ที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๔ เวลา ๑๓.๐๐ น.

ณ ห้องประชุมตลาดล้านเมือง ชั้น ๒ สำนักงานขายตลาดล้านเมือง ต.สันทราย อ.เมือง จ.เชียงราย

ผู้มาประชุม

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| ๑. ว่าที่ร้อยตรี ณรงค์ โจรจโนโสทร | รองผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย<br>ประธาน |
| ๒. นายกำพล โปธิ์คำ                | แทนปลัดจังหวัดเชียงราย  |
| ๓. นายประจวบ แยมเพ็ง              | อัยการจังหวัดเชียงราย   |
| ๔. นายวันชัย เสพศิริสุข           | แทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย                                  |
| ๕. นายชานนท์ วงศ์อินทร์           | แทนผู้อำนวยการโครงการชลประทานเชียงราย                                   |
| ๖. นายวิโรจน์ จงตระกูล            | แทนนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดเชียงราย                                 |
| ๗. นายองอาจ ม่วงโกสัย             | ปลัดเทศบาลตำบลบ้านดู่<br>ปฏิบัติหน้าที่นายกเทศมนตรีตำบลบ้านดู่          |
| ๘. นายภฤตนันท์ ไชยานนท์           | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ  |
| ๙. นายเกษม เตชไตรรัตน์            | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ  |
| ๑๐. นายสมชาย อนุภาพวิเศษกุล       | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ  |
| ๑๑. นายบุญยศศักดิ์ ปงกาวงค์       | เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย  |

ผู้ไม่มาประชุม

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| นายฉัตรชัย พัฒนานุภาพ | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
|-----------------------|----------------------|

ผู้เข้าร่วมประชุม

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| ๑. นางธิดากัลย์ เลหะคุณ   | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย |
| ๒. นางสาวกรรณิการ์ ทองคำ  | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย      |
| ๓. นางสาวลำพวรรณ ศิริแก้ว | นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย    |
| ๔. นายสมคิด อินไชย        | นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย    |

เริ่มประชุม

เวลา ๑๓.๑๐ น.

ระเบียบวาระที่ ๑

เรื่องประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ประธาน

เนื่องจากผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย (ประธาน) ติดตามภารกิจ จึงมอบหมายให้  
รองผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย (ว่าที่ร้อยตรี ณรงค์ โจรจโนโสทร) เป็นประธานใน  
การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย คราวนี้แทน

ที่ประชุม

รับทราบ

/ระเบียบวาระที่ ๒...

<u>ระเบียบวาระที่ ๒</u>	เรื่องรับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๔
มติที่ประชุม	รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๔
<u>ระเบียบวาระที่ ๓</u>	เรื่องเพื่อทราบ
ฝ่ายเลขานุการ	<p>๓.๑ ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>๓.๑.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓</p> <p>๓.๑.๒ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม พ.ศ. ๒๕๔๔</p> <p>๓.๑.๓ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๖๒</p> <p>๓.๑.๔ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอนหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง พ.ศ. ๒๕๔๕</p>
ที่ประชุม	รับทราบ
ฝ่ายเลขานุการ	<p>๓.๒ ในเดือนมกราคม-มีนาคม ๒๕๖๔ เจ้าหน้าที่ได้ออกไปตรวจสอบการโฆษณาทางสื่อมวลชนปิดประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดอันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน และยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่จังหวัดเชียงราย เดือนมกราคม - มีนาคม ๒๕๖๔ แล้วไม่พบว่ามีกรณีดำเนินการอื่นใดอันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่รับผิดชอบแต่อย่างใด</p>
ที่ประชุม	รับทราบ
ฝ่ายเลขานุการ	<p>๓.๓ บริษัท พินนาเคิล เอสเตท จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ "SKY VILLE AIRPORT" คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายได้ประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๓ วาระที่ ๕ ที่ประชุมมีมติอนุญาตให้ บริษัท พินนาเคิล เอสเตท จำกัด จัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตได้ โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ขอดำเนินการก่อนออกใบอนุญาต จำนวน ๒ ข้อ ซึ่งผู้ขอได้ดำเนินการครบถ้วนแล้ว คณะกรรมการจัดสรรฯ จึงได้ออกใบอนุญาตเลขที่ ๒/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๔ ให้แก่ผู้ขอแล้ว</p>
ที่ประชุม	รับทราบ

/ฝ่ายเลขานุการ...



ฝ่ายเลขานุการ

๓.๔ บริษัท บุญมีมาก จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ “GRAND VILLA” คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายได้ประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๓ วาระที่ ๔.๑ ที่ประชุมมีมติอนุญาตให้ บริษัท บุญมีมาก จำกัด จัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตได้ โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ขอดำเนินการก่อนออกใบอนุญาต จำนวน ๔ ข้อ ซึ่งผู้ขอได้ดำเนินการครบถ้วนแล้ว คณะกรรมการจัดสรรฯ จึงได้ออกใบอนุญาตเลขที่ ๓/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๔ ให้แก่ผู้ขอแล้ว

ที่ประชุม

รับทราบ

ฝ่ายเลขานุการ

๓.๕ นางสาวเบญจธรรม เขาวลิต ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ “เอฟเวอร์เดีย เทิง ๒” คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายได้ประชุมครั้งที่ ๘/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ วาระที่ ๔.๑ ที่ประชุมมีมติอนุญาตให้ นางสาวเบญจธรรม เขาวลิต จัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตได้ โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ขอดำเนินการก่อนออกใบอนุญาต จำนวน ๓ ข้อ ซึ่งผู้ขอได้ดำเนินการครบถ้วนแล้ว คณะกรรมการจัดสรรฯ จึงได้ออกใบอนุญาตเลขที่ ๗/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๔ ให้แก่ผู้ขอแล้ว

ที่ประชุม

รับทราบ

ฝ่ายเลขานุการ

๓.๖ บริษัท เคเอส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้จัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒๕๖๔ ออกให้เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗๔๔, ๕๓๘๖๔, ๑๕๗๒๖๒ และ ๑๕๘๗๖๕ ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย โครงการ “ONE HOUSE” ได้ขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน (ครั้งที่ ๑) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายได้ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๔ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้บริษัท เคเอส คอร์ปอเรชั่น จำกัด แก้ไขแผนผัง โครงการ “ONE HOUSE” ได้ คณะกรรมการจัดสรรฯ จึงได้ออกหนังสืออนุญาตให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน (ครั้งที่ ๑) เลขที่ ๒/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๔ ให้แก่ผู้ขอแล้ว

ที่ประชุม

รับทราบ

/ระเบียบวาระที่ ๔...



## ระเบียบวาระที่ ๔

## เรื่องเพื่อพิจารณา

## ฝ่ายเลขานุการ

๔.๑ นางกมลชนก คำแก้ว ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๔ โครงการ “แอร์นิารา AIRINARA” ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๒๕๒ ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๒ งาน ๙๑ ตารางวา มีชื่อนางกมลชนก คำแก้ว เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ไม่มีภาระผูกพัน ขออนุญาตแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย จำนวน ๑๒ แปลง เนื้อที่จำหน่ายรวมประมาณ ๑ ไร่ ๑ งาน ๗๐.๒๖ ตารางวา (๕๗๐.๒๖ ตารางวา) เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โครงการขนาดเล็กพิเศษ

(ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๖๒ ข้อ ๑ “ข้อ ๘ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ๘.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบลหรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ )

คณะอนุกรรมการกลั่นกรอง ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย ที่ ๑/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๑ ได้ออกไปตรวจโครงการและประชุมพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรร เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๔ เห็นว่ามีข้อแนะนำบางประการที่จะต้องดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

## ๑. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

- แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภทเนื่องจากกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พ.ศ.๒๕๕๐ สิ้นสภาพบังคับใช้จึงบังคับใช้ตามเทศบัญญัติเทศบาลตำบลบ้านดู่ พ.ศ.๒๕๕๙

## ๒. แผนผัง

๒.๑ แผนผัง A-01 ผังโฉนดที่ดิน, แผนผังสังเขปที่ตั้งโครงการ แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภทเนื่องจากกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พ.ศ.๒๕๕๐ สิ้นสภาพบังคับใช้จึงบังคับใช้ตามเทศบัญญัติเทศบาลตำบลบ้านดู่ พ.ศ.๒๕๕๙

๒.๒ แผนผัง A-03 แผนผังงานระบบการระบายน้ำ ให้ปรับแก้ไขบ่อพักระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร ให้เป็นไปตามข้อกำหนดจัดสรรฯ ข้อ ๑๓.๗ (๖)

๒.๓ แผนผัง A-09 ปรับแก้ไขแบบรั้วป้องกันอุบัติเหตุ และแสดงแบบรั้วรอบโครงการให้เชื่อมกับรั้วป้องกันอุบัติเหตุ

ฝ่ายเลขานุการ ได้แจ้งผู้ขอ และผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว

/รายละเอียด...



### รายละเอียดโครงการฯ

- บริเวณที่ดินจัดสรร โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๒๕๒ ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมือง เชียงราย อยู่ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งกำหนดให้ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว บริเวณ หมายเลข ๕.๒) ซึ่ง ปัจจุบันกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงรายได้สิ้นสภาพบังคับใช้ ต้อง ประสานกับส่วนราชการหรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอทราบแนวทาง ปฏิบัติและข้อบังคับตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ (หนังสือสำนักงานโยธาธิการและ ผังเมืองจังหวัดเชียงราย ที่ ชร ๐๐๒๒.๔/๒๕๙๐ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๓) เทศบาลตำบลบ้านดู่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าบริเวณดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่ ๑ ตาม เทศบัญญัติเทศบาลตำบลบ้านดู่ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของเขตเทศบาลตำบล บ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๙ ไม่ขัดกับเทศบัญญัติ ที่กำหนดไว้ (หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบ้านดู่ ที่ ชร ๕๔๕๐๓/๒๖๒๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๓)

แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภท บ้านแฝดสองชั้น จำนวน ๑๒ แปลง เนื้อที่จำหน่าย ๑-๑-๗๐.๒๖ ไร่ (๕๗๐.๒๖ ตารางวา) หมายเลขแปลงที่ ๑-๑๒ (แผนผัง A-02)

- แปลงที่ดินเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๔๖.๐๐ ตารางวา (๙.๒๐ x ๒๐.๐๐ เมตร) แปลงเลขที่ ๒ และ ๓

- แปลงที่ดินเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๕๑.๘๘ ตารางวา (๘.๐๐ x ๒๐.๐๐) แปลง เลขที่ ๔ และ ๕

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๘.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝดที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา)

### จัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการ ดังนี้

#### ๑. ถนนเข้าออกและถนนภายในโครงการ (แผนผัง A-05)

เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเขตทางกว้าง ๘.๐๐ เมตร จำนวน ๑ สาย ยาว ประมาณ ๕๗.๖ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้าง ๒ ด้าน กว้าง ด้านละ ๑.๐๐ เมตร พร้อมทั้งกัลบรถ ๑ แห่ง ขนาด ๔ x ๕ เมตร

(ได้รับอนุญาตเชื่อมทางสาธารณประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายและ เทศบาลตำบลบ้านดู่แล้วตามหนังสือที่ ชร ๐๑๑๘.๑/๖๓๐ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๔ และ ที่ ชร ๕๔๕๐๓/๒๖๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้รับความเห็นชอบ จากผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงรายแล้วตามหนังสือที่ ชร ๐๐๑๘.๑/๒๕๙๐ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔)

(ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๖๒ ข้อ ๑ “ข้อ ๘ (๒) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออก สู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร”

(ข้อกำหนดข้อ ๒๐.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้าไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร กรณีเป็นเดินและทางเท้ายกระดับขอบทางเดินต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง ๑๒-๑๕ เซนติเมตร)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๑๖)

## ๒. ระบบระบายน้ำ (แผนผัง A-03)

ทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๐.๔๐ เมตร ความลาดเอียง ๑:๕๐๐ ผังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมในที่ดินแปลงย่อย ซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้ว โดยใช้ระบบบำบัดเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งจำนวน ๑ บ่อ แล้วระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ในถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการ

(ได้รับอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำและระบายน้ำลงสู่ท่อสาธารณะประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่แล้วตามหนังสือที่ ชร ๐๑๑๘.๑/๖๓๐ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๔ และที่ ชร ๕๔๕๐๓/๒๖๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงรายแล้วตามหนังสือที่ ชร ๐๐๑๘.๑/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ )

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๑๓.๗ (๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๔๐ ซม. (๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้ และรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนและยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย)

## ๓. ระบบบำบัดน้ำเสีย

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน โดยใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปในครัวเรือน PP รุ่น EC-SE ขนาดความจุ ๑,๖๐๐ ลิตร หรือเทียบเท่า พร้อมบ่อพักภายในแปลง

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๑๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุไว้ในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๑๔.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา)

/๔. ระบบไฟฟ้า...



#### ๔. ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรรโดยได้ทำการบิกลเสภาพาดสายผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงในโครงการโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขานางแลเป็นผู้ดำเนินการ (หนังสือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาตำบล นางแล ที่ มท ๕๓๐๘.๔/นางแล ๒๑๘๕/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔) ส่องสว่างใช้ระบบพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ (โซลาร์เซลล์)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๒๘ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน...)

#### ๕. ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง โดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงในโครงการพร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันทีโดยการประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงราย เป็นผู้ดำเนินการ (หนังสือการประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงราย ที่ มท ๕๕๑๑๐-๓๒/๒๒๑ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๔)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๒๙.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีที่สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น)

๖. รั้วป้องกันอุบัติเหตุและรั้วรอบโครงการ เป็นแบบทึบ สูงประมาณ ๑.๖๐ เมตร ยาวประมาณ ๘๗.๐๐ เมตร (แผนผัง A-๐๙)

#### ประมาณการราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

๑. งานก่อสร้างถนน ทางเท้ารางวี	เป็นเงินประมาณ ๒๑๙,๖๗๑.๘๖ บาท
๒. ระบบระบายน้ำพร้อมบ่อพัก	
บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง	เป็นเงินประมาณ ๒๐๘,๘๔๐.๗๗ บาท
๓. รั้วป้องกันอุบัติเหตุและรั้วรอบโครงการ	เป็นเงินประมาณ ๓๐๐,๙๙๕.๙๓ บาท
๔. ระบบไฟฟ้า	เป็นเงินประมาณ ๙๐,๐๐๐.๐๐ บาท
๕. ระบบประปา	เป็นเงินประมาณ ๙๐,๐๐๐.๐๐ บาท
	<b>รวมเป็นเงินประมาณ ๙๐๙,๕๐๘.๕๗ บาท</b>

#### การจัดเก็บและกำจัดขยะมูลฝอย

จัดให้มีการจัดเก็บและกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้เทศบาลตำบลบ้านดู่เป็นผู้ดำเนินการ (หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบ้านดู่ที่ ชร ๕๔๕๐๕/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓)

#### การจัดให้มีบริการสาธารณะ

จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

๑. การจ่ายกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่างๆ ในโครงการ เช่น ถนน ที่กลับรถตามความเหมาะสม โดยใช้ระบบพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ (โซลาร์เซลล์)

/๒. การให้บริการ...



๒. การให้บริการจัดเก็บขยะและกำจัดขยะโดยเทศบาลตำบลบ้านดู่

๓. จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริการจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอัตราตารางวาละ ๒ บาทต่อเดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา ๒ ปี นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและเมื่อโครงการพ้นจากหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคตามกฎหมาย หากมีเงินบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่ายทางโครงการจะทำบัญชีส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินแต่ละราย

### แผนงานโครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

#### ๑. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของสาธารณูปโภคทั้งหมดในโครงการ โดยวิศวกรหรือผู้ชำนาญการสม่ำเสมอ เพื่อให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

#### ๒. ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยจะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

ประมาณการรายรับ-รายจ่าย บริการสาธารณะ

เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย

ใช้ประกอบการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

รายการค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน(บาท) ต่อเดือน	หมายเหตุ
ค่าจัดเก็บขยะ	๓๐๐	
<b>รวมค่าใช้จ่ายรายเดือน</b>	<b>๓๐๐</b>	

หมายเหตุ รายรับ เป็นเงิน ๑,๑๔๐.๕๒ บาท/เดือน

(โครงการขอจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะในอัตราตารางวาละ ๒ บาทต่อเดือน พื้นที่จำหน่าย ๕๗๐.๒๖ ตารางวา)

รายจ่าย เป็นเงิน ๓๐๐.- บาท/เดือน

คงเหลือ เป็นเงิน ๘๔๐.๕๒ บาท/เดือน

เมื่อโครงการพ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมายหากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย โครงการจะส่งคืนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย

### วิธีจัดจำหน่าย

จำหน่ายที่ดินในระบบเงินสดและเงินผ่อน ที่ดินพร้อมบ้านแฝดสองชั้น เนื้อที่ ๔๖ ตารางวา ราคาแปลงละ ๒,๘๘๐,๐๐๐ บาท ส่วนเพิ่มจากเนื้อที่ ๔๖ ตารางวา คิดเพิ่มตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท

ทั้งนี้ ราคาจัดจำหน่ายอาจปรับเปลี่ยนตามสภาวะทางเศรษฐกิจ

/กำหนดเวลา...





**กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ**

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจาก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายและจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน เวลา ๓ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

**สัญญาจะซื้อจะขาย**

จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

**การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**

โครงการฯ จะดำเนินการให้สถาบันการเงินหรือธนาคารที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดเป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ

ฝ่ายเลขานุการได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานของผู้ขอแล้วปรากฏมีเอกสารหลักฐานที่ต้องนำมาแสดงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๑) หนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน

๒) ใบเสร็จรับเงินการจัดทำระบบไฟฟ้า และระบบประปา  
ฝ่ายเลขานุการจึงนำเรียนที่ประชุมเพื่อโปรดพิจารณา

อัยการจังหวัดเชียงราย

ขอสอบถามความคิดเห็นกรณีที่คณะกรรมการระบุเงื่อนไขให้ผู้ขอดำเนินการก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เช่น กรณีโครงการแอรินารานี้ระบุให้ผู้ขออนำใบเสร็จรับเงินชำระค่าจัดทำระบบไฟฟ้า ระบบประปา และหนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะมาแสดงก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้มีการกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอหรือไม่ว่าจะต้องนำเอกสารมาแสดงภายในระยะเวลาเท่าใด

ฝ่ายเลขานุการ

ไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ ซึ่งกรณีนี้ได้เคยนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณา แต่ที่ประชุมมีมติไม่ให้กำหนดระยะเวลาไว้ และฝ่ายเลขานุการเห็นว่าผู้ขอย่อมมีความประสงค์ที่จะรับใบอนุญาตโดยเร็วเพื่อจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยผู้ขอจึงต้องรีบดำเนินการนำหลักฐานมาแสดงเพื่อประกอบการขอรับใบอนุญาต

อัยการจังหวัดเชียงราย

โดยหลักการแล้วในทางกฎหมายเมื่อมีการกำหนดเงื่อนไขจะต้องมีการกำหนดระยะเวลาที่จะต้องดำเนินการด้วยและเพื่อจะเป็นการเร่งรัดให้ผู้ขออนำเอกสารมาให้ เช่น กำหนดระยะเวลาไว้ ๓ เดือน ถ้าไม่นำเอกสารหลักฐานมาแสดงภายในกำหนดจะถือว่าโครงการไม่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ แต่ถ้าคณะกรรมการเสนอเงื่อนไขให้นำมาแสดงภายในระยะเวลา ๖ เดือน เอกสารทุกอย่างครบถ้วนฝ่ายเลขานุการฯ นำเสนอเรื่องราวต่อผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามหากผู้ขอไม่นำเอกสารหลักฐานมาแสดงตามเงื่อนไขปล่อยให้เวลาล่วงเลยไป ทางคณะกรรมการจะดำเนินการอย่างไร

/ฝ่ายเลขานุการ...



## ฝ่ายเลขานุการ

ในขั้นตอนต่อไปหากคณะกรรมการมีมติเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแล้ว ฝ่ายเลขานุการโดยสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายจะส่งแผนผัง โครงการไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงรายเพื่อประมาณการราคา ค่าก่อสร้างตามราคากลางของทางราชการ เนื่องจากราคาค่าก่อสร้างที่ผู้ขอเสนอ อาจไม่ใช่ราคากลางของทางราชการ เมื่อได้รับแจ้งจากจากสำนักงานโยธาธิการและ ผังเมืองจะแจ้งผู้ขอให้นำหนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินตามราคากลางของทางราชการรวมกับราคา ค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า และเมื่อได้เอกสารหลักฐาน ครบถ้วนตามเงื่อนไขแล้วฝ่ายเลขานุการจะเสนอเรื่องราวต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อ ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไป

## อัยการจังหวัดเชียงราย

สาเหตุที่ผู้ขอมายื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจุดประสงค์แรกคือผู้ขอจะได้มีสิทธิ โฆษณาขายได้โดยไม่ผิดกฎหมายสามารถที่จะโฆษณา ประกาศขายหรือ ประชาสัมพันธ์ได้ว่าจะขายที่ดินจัดสรรในโครงการได้ เมื่อคณะกรรมการได้มีการ พิจารณาโครงการก็เหมือนกับอนุญาตให้ผู้ขอแต่เหตุที่เป็นกังวลคือกรณีที่ผู้ขอ ขออนุญาตไว้ ๒๐ หลัง เวลาผ่านไป ๕ เดือน ขายได้ ๑ หลัง ผู้ขออาจจะทิ้งโครงการ เรื่องนี้เป็นสิ่งที่เป็นกังวลแต่ถ้าหากคณะกรรมการกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในเวลา ๖ เดือน หากไม่นำมาแสดงภายในกำหนดคณะกรรมการมีมติไม่อนุญาตให้ทำ การจัดสรรที่ดิน ผู้ขอก็จะไม่สามารถดำเนินการขายที่ดินได้หากขายก็เป็นการ กระทำผิดกฎหมาย ทุกอย่างจะมีทั้งผลกระทบที่คณะกรรมการอนุญาตแล้วแต่จะ มองมุมไหน กรณีกำหนดระยะเวลาแล้วก็แล้วแต่คณะกรรมการไม่ได้กำหนดชัดเจน เพื่อให้ผู้ประกอบการดำเนินการราบรื่นและไม่กระทบกับงานของทางฝ่าย เลขานุการด้วย

## ฝ่ายเลขานุการ

หากคณะกรรมการกำหนดระยะเวลาแล้วผู้ขอไม่นำเอกสารหลักฐานมาแสดง ภายในกำหนดระยะเวลาก็ต้องพิจารณาด้วยว่าผลของการที่ผู้ขอไม่นำเอกสารมาจะ ดำเนินการอย่างไรต่อไป ขอให้ที่ประชุมพิจารณากรณีดังกล่าวเพื่อเป็นแนวทาง ในการปฏิบัติต่อไป

## อัยการจังหวัดเชียงราย

โดยหลักการแล้วผู้ขอจะต้องนำเอกสารหลักฐานมาแสดงให้ครบถ้วนเพื่อเสนอ คณะกรรมการพิจารณาเมื่อคณะกรรมการได้ให้เงื่อนไขในการดำเนินการต่อ ผู้ขอ เนื่องจากเป็นการดำเนินการทางธุรกิจคือมองออกมาทั้งสองด้าน กรณีอย่างนี้ถ้า ผู้ขอไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขคณะกรรมการจะมีมติหรือไม่ที่จะไม่อนุมัติค่าขอการขอ อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือว่ามีมติไม่อนุมัติแล้วแจ้งผู้ขอทราบ

แทนปลัดจังหวัด เชียงราย	หากคณะกรรมการมีมติแจ้งผู้ขอว่าตามมติที่ประชุมครั้งนี้ได้เห็นชอบให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินโดยให้นำเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาแสดงให้ครบถ้วนภายใน ๓๐ วัน หรือ ๑๘๐ วัน หากครบกำหนดแล้วผู้ขอไม่นำเอกสารหลักฐานมาให้ คณะกรรมการมีสิทธิยกเลิกคำร้องหรือไม่ หรือถ้าหากยกเลิกคำร้องแล้วผู้ขออนุญาตไปฟ้องศาลปกครองจะเป็นการไปจำกัดสิทธิผู้ขออนุญาตหรือไม่คณะกรรมการจะดำเนินการอย่างไร มีอำนาจดำเนินการในส่วนนี้หรือไม่
นายกฤตนั้น ไชยานนท์ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	โดยหลักการแล้วผู้ขอต้องยื่นเอกสารให้ครบถ้วนหากไม่พร้อมหรือเอกสารไม่ครบ คณะกรรมการอาจพิจารณาอนุญาตโดยมีเงื่อนไขได้แต่คณะกรรมการจะสามารถกำหนดเวลา ความเหมาะสมตรงไหนจะมากำหนดเวลา หรือจะเอาเวลาใดเป็นมาตรฐาน หากคณะกรรมการกำหนดเงื่อนไขไว้แล้วก็สามารถกำหนดได้ว่าให้ฝ่ายเลขานุการมีหนังสือเตือนให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในเวลาใดหากไม่ดำเนินการถือว่ามติคณะกรรมการที่มีมติกำหนดไว้โดยไม่มีเงื่อนไขเป็นอันยกเลิกก็สามารถทำได้ คือคณะกรรมการจะได้ไม่ต้องกลับมาพิจารณาอีกครั้งว่าเรื่องนี้จะจบอย่างไร จะดำเนินการอย่างไร ก็ให้ถื้อมติที่ประชุมครั้งนี้กำหนดไว้เลยว่าได้กำหนดเงื่อนไขไว้ภายในระยะเวลา ๖ เดือนผู้ขอจะดำเนินการแสดงเอกสารหลักฐานให้ครบถ้วน หากใกล้ครบกำหนดเวลาให้ฝ่ายเลขามีหนังสือแจ้งเตือนผู้ขอเพื่อให้แจ้งข้อขัดข้อง และให้ฝ่ายเลขานุการนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาอีกครั้ง
ประธาน	ความเห็นคณะกรรมการเมื่อมีการกำหนดเงื่อนไขไว้เห็นควรมีการกำหนดระยะเวลา เพื่อให้ผู้ขอดำเนินการภายในกำหนด เช่น กำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอ นำเอกสารหลักฐานมาแสดงภายใน ๖ เดือน หากใกล้ครบกำหนดให้ฝ่ายเลขามีหนังสือแจ้งเตือนไปยังผู้ขอเพื่อแจ้งข้อขัดข้องไปยังฝ่ายเลขานุการเพื่อที่ฝ่ายเลขานุการได้เสนอคณะกรรมการพิจารณา
อัยการจังหวัดเชียงราย	เห็นด้วยกับท่านประธานหากใกล้ครบกำหนดระยะเวลา เช่น กำหนดไว้ ๖ เดือนให้มีหนังสือขอขยายระยะเวลาอย่างนี้การกำหนดเงื่อนไขก็มีสภาพบังคับ ฝ่ายเลขานุการก็จะมึบทบาทการทำงานทำให้ผู้ขอก็ต้องรีบดำเนินการภายในกำหนดเวลาหากผู้ขอขยายเวลา ก็ทำให้ทราบพฤติกรรมของผู้ขอว่ามีความประสงค์จะทำจัดสรรที่ดินจริง ๆ คณะกรรมการได้คำนึงถึงผู้บริโภคด้วยซึ่งบางครั้งผู้ขออาจไปทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือทำอะไรผูกพันไปแล้วหากไม่มีระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้บริโภคอาจได้รับความเสียหายได้
ที่ประชุม	เห็นควรกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ขอ นำเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในระยะเวลา ๖ เดือน หากไม่สามารถนำมาแสดงภายในกำหนดเวลาให้แจ้งข้อขัดข้องไปยังเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายเพื่อเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายพิจารณาต่อไป

## มติที่ประชุม

อนุญาตให้นางกมลชนก คำแก้ว โครงการ “แอรินารา (AIRINARA)” ทำการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตได้และให้จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งโครงการโดยมีเงื่อนไขให้นำเอกสารหลักฐานไปแสดงต่อเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย) เพื่อประกอบการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายใน ๖ เดือน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย ดังนี้

๑) หนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งโครงการจากธนาคารหรือสถาบันการเงินตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๒) ใบเสร็จรับเงินชำระการจัดทำระบบไฟฟ้า และระบบประปา หรือหนังสือสัญญาค้ำประกัน จากธนาคารหรือสถาบันการเงินตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

หากไม่สามารถนำมาแสดงภายในกำหนดเวลาให้แจ้งข้อขัดข้องไปยังเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายเพื่อเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายพิจารณาต่อไป

และอนุญาตให้จัดเก็บค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตารางวาละ ๒ บาทต่อเดือน

## ฝ่ายเลขานุการ

๔.๒ บริษัท ชิตา โฮม จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๔ โครงการ “ชิตา โฮม” ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๓๘ ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๓ งาน ๘๖.๓ ตารางวา มีชื่อบริษัท ชิตา โฮม จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ มีภาระผูกพันโดยจำนองกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๔ จำนวนเงิน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ขออนุญาตแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายจำนวน ๑๒ แปลง เนื้อที่จำนวนรวมประมาณ ๑ ไร่ ๓ งาน ๔๑.๗ ตารางวา (๗๔๑.๗ ตารางวา) เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโครงการขนาดเล็กพิเศษ

(ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๖๒ ข้อ ๑ “ข้อ ๘ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ๘.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบลหรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่)

/คณะอนุกรรมการ...



คณะอนุกรรมการกลั่นกรอง ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย ที่ ๑/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๑ ได้ออกไปตรวจโครงการและประชุมพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรร เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๔ เห็นว่ามีข้อแนะนำบางประการที่จะต้องดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

### ๑. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

๑.๑ ข้อ ๓.๑ ระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำ ให้แสดงการการระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียจากแปลงจำหน่ายให้สอดคล้องกับผังแสดงระบบสุขาภิบาล(น้ำทิ้ง)

๑.๒ แสดงจำนวนเนื้อที่ดินพื้นที่จัดเก็บขยะในแผนผังที่เกี่ยวข้อง

### ๒. แผนผัง

๒.๑ แผนผังแผ่นที่ ๓ แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภทเนื่องจากกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พ.ศ.๒๕๕๐ สิ้นสภาพบังคับใช้จึงบังคับใช้ตามเทศบัญญัติเทศบาลตำบลบ้านดู่ พ.ศ.๒๕๕๙

๒.๒ แผนผังแผ่นที่ ๗ แผนผังแสดงระบบสุขาภิบาล(น้ำทิ้ง) ปรับแก้ไขให้แสดงบ่อบำบัดน้ำและบ่อตรวจคุณภาพน้ำในที่ดินแปลงจำหน่ายทุกแปลงก่อนไหลลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณประโยชน์

๒.๓ แสดงจำนวนเนื้อที่ดินพื้นที่จัดเก็บขยะในโครงการ

### ๓. หนังสืออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง/อื่นๆ

๓.๑ แสดงหนังสืออนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์และระบายน้ำลงท่อน้ำสาธารณประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่

๓.๒ แสดงแผนผังในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโดยไม่รวมที่สาธารณประโยชน์บริเวณหน้าโครงการ

ฝ่ายเลขาฯ ได้แจ้งผู้ขอและผู้ขอได้ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีข้อ ๑-๒ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ผู้ขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว

๒. กรณีข้อ ๓ ข้อ ๓.๑ หนังสืออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ผู้ขอฯ ยังไม่ได้นำหนังสืออนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์และระบายน้ำลงท่อน้ำสาธารณประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่มาแสดง ข้อ ๓.๒ ผู้ขอฯ ได้ดำเนินการตัดทางเท้าซึ่งเป็นส่วนของที่สาธารณประโยชน์ ออกจากผังจำหน่าย (แผนผังแผ่นที่ ๓ แล้ว)

/รายละเอียดโครงการ...



### รายละเอียดโครงการฯ

- บริเวณที่ดินจัดสรร โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๓๘ ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย อยู่ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง บริเวณหมายเลข ๑.๕) ซึ่งปัจจุบันกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงรายดังกล่าวได้สิ้นสภาพบังคับใช้ ต้องประสานกับส่วนราชการหรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอทราบแนวทางปฏิบัติและข้อบังคับ ตลอดจนกฎหมายอื่นๆ (หนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย ที่ ชร ๐๐๒๒/๑๒๗๒ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓) เทศบาลตำบลบ้านดู่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าบริเวณดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่ ๒ ของเทศบัญญัติเทศบาลตำบลบ้านดู่ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งมีได้มีข้อห้ามดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้นพื้นที่ดังกล่าวจึงสามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ (หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบ้านดู่ ที่ ชร ๕๕๕๐๓/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๖๓)

แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน ๑๒ แปลง เนื้อที่จำหน่าย ๑-๓-๔๑.๗ ไร่ (๗๔๑.๗ ตารางวา) หมายเลขแปลงที่ ๑-๑๒ (แผนผังแผ่นที่ ๓)

- แปลงที่ดินเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๕๙.๖ ตารางวา (๑๓.๕๐ x ๑๕.๔๘ เมตร) แปลงเลขที่ ๑

- แปลงที่ดินเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๗๓.๙ ตารางวา (๑๔.๐๘ x ๑๖.๔๘) แปลงเลขที่ ๑๒

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๘.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา)

จัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการ ดังนี้

#### ๑. ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำ (แผนผังแผ่นที่ 4)

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ชีวภาพ) ใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนสำเร็จรูป รุ่น DOS Hero ความจุของถัง ๑,๐๐๐ ลิตร หรือเทียบเท่า พร้อมบ่อบั่กและบ่อบำบัดคุณภาพน้ำทิ้ง ตรวจสอบคุณภาพน้ำภายในแปลงย่อยทุกแปลงก่อนระบายสู่ระบบระบายน้ำสาธารณประโยชน์หลังจากนั้นน้ำทิ้งทั้งหมดจะไหลลงสู่บ่อบำบัดคุณภาพน้ำทิ้งจำนวน ๑ แห่ง แล้วระบายลงสู่ลำเหมืองสาธารณประโยชน์

(ผู้ขอฯ ได้ขออนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์และระบายน้ำลงสู่ท่อน้ำสาธารณประโยชน์และเชื่อมทาง วางท่อ ต่ออำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่ตามหนังสือลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๔ แต่ยังไม่มีการขออนุญาตจากอำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่

/ผู้ขอฯ ได้รับอนุญาต...



ผู้ขอฯ ได้รับอนุญาตระบายน้ำลงสู่ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายแล้วตามหนังสือที่ ขร ๐๑๑๘.๑/๗๖๘ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงรายแล้ว ตามหนังสือที่ ขร ๐๑๑๘.๑/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๔ แต่ยังไม่เห็นหนังสืออนุญาตจากเทศบาลตำบลบ้านดู่)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๑๓.๕ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย (๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพักพร้อมฝา (๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา (๓) บ่อสูบลูบ หรือสถานีสูบลูบ(ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย (๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งประจำที่ดินแปลงย่อย (๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ (๖) บ่อผันน้ำ (๗) แหล่งรองรับน้ำทั้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย (๘) กรณีที่ตื้นน้ำสูงกว่าระดับท่อน้ำบ่อสูบลูบหรือสถานีสูบลูบให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ เปิด-ปิด)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๑๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระ เฉพาะแต่ละที่แปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุไว้ในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๑๔.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งได้ตลอดเวลา)

## ๒. รั้วรอบโครงการและรั้วป้องกันอุบัติเหตุ (แผนผังแผ่นที่ 4 และ 6)

โครงการบริเวณที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินของบุคคลอื่นยาวประมาณ ๒๔๐ เมตร จัดทำเป็นรั้วคอนกรีตแบบทึบ สูงประมาณ ๒.๐๐ เมตร

## ๓. ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีระบบไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยทำการยึดเสาคานสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ โดยให้การไฟฟ้าระบบไฟฟ้า ส่วนภูมิภาคสาขาตำบลนางแลเป็นผู้ดำเนินการ (หนังสือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาตำบล นางแล ที่ มท ๕๓๐๘.๔/นางแล ๕๙๒๒๘/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๓ และสำเนาใบเสร็จรับเงินเลขที่ F๘๒๖๗๔๖๐๒๑๕๐๐๐๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๒๘ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน...)

## ๔. ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรรโดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยการประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงราย (หนังสือการประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงราย มท ๕๕๑๑๐-๓๒/๕๗๗๘ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๖๓)

(ข้อกำหนดฯ ข้อ ๒๙.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีที่สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น)

/๕. ที่กลับรถ...

๕. ที่กั๊บลรท จำนวน ๒ แห่ง ขนาด ๕.๐๐ x ๑๕.๐๐ เมตร และ ๔.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร

### วิธีการจัดเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

จะดำเนินการจัดถึงขยะรอรบไว้เป็นแห่ง ๆ จัดเก็บโดยเทศบาลตำบลบ้านดู่ เป็นผู้ดำเนินการและจัดให้มีจุดพักขยะกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลรวมจำนวน ๑ แห่ง ขนาดเนื้อที่ประมาณ ๒ ตารางวา (หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบ้านดู่ที่ ขร ๕๔๕๐๕/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๖๓)

### ประมาณการราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

โครงการจัดสรรที่ดิน ได้ประมาณการ การจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการ ประมาณ ๑,๕๖๘,๖๒๙.๐๐ บาท (หนึ่งล้านห้าแสนเก้าหมื่นแปดพันหกร้อยยี่สิบเก้าบาทถ้วน ) โดยแยกประเภท ดังนี้

๑. ค่าระบบไฟฟ้า	๙๒,๔๔๔.๐๐	บาท
๒. ค่าระบบประปา	๒๓๖,๑๘๕.๐๐	บาท
๓. ค่าท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก		
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ	๔๙๐,๐๐๐.๐๐	บาท
๔. ค่าก่อสร้างรั้วโครงการและ		
รั้วป้องกันอุบัติเหตุ	๗๕๐,๐๐๐.๐๐	บาท
รวมประมาณ	๑,๕๖๘,๖๒๙.๐๐	บาท

ค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้นในร้อยละ ๑๕ ของค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการจำนวน ๑,๕๖๘,๖๒๙.๐๐ บาท x ๑๕ เปอร์เซ็นต์เป็นเงิน ๒๓๕,๒๙๔.๓๕ บาท รวมทั้งสิ้น ๑,๘๐๓,๙๒๓.๓๕ บาท

### แผนงานโครงการระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

#### ๑. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซม ความเสียหายของถนน ทางเข้า และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ในโครงการโดยวิศวกรและผู้ชำนาญการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

#### ๒. ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลา ไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้น จะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยบริษัทจะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชี รายชื่อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

### การจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวเนื้อที่ ๕๙.๖ ตารางวา ราคาแปลงละ ๒,๒๙๐,๐๐๐.๐๐ บาท ส่วนที่เพิ่มหรือลดลงจากเนื้อที่ ๕๙.๖ ตารางวาคิดตารางละ ๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท โดยราคาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามภาวะความเหมาะสมทางเศรษฐกิจ

/กำหนดเวลา...





### กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ

บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน เวลาประมาณ ๓ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

### การรับประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ จะให้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารพาณิชย์ อื่นหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดเป็นผู้ทำสัญญา ค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะและค่าประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

โครงการไม่จัดเก็บค่าบริการสาธารณะ

### สัญญาจะซื้อจะขาย

บริษัทฯ จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลาง

ฝ่ายเลขานุการได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานของผู้ขอแล้วปรากฏมีเอกสาร หลักฐานที่ต้องนำมาแสดงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

- ๑) หนังสืออนุญาตเชื่อมทางสาธารณประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายและ เทศบาลตำบลบ้านดู่
- ๒) หนังสืออนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์และระบายน้ำ ลงท่อน้ำสาธารณประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่
- ๓) หนังสืออนุญาตระบายน้ำลงลำเหมืองสาธารณประโยชน์จากเทศบาล ตำบลบ้านดู่
- ๔) หนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะใน โครงการจัดสรรที่ดิน
- ๕) ใบเสร็จรับเงินการจัดทำระบบประปา

ฝ่ายเลขานุการจึงนำเรียนที่ประชุมเพื่อโปรดพิจารณา

ฝ่ายเลขานุการ

กรณีทางโครงการขออนุญาตใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนความจุ ๑,๐๐๐ ลิตร ซึ่งตรวจสอบจากแคตตาล็อกแล้วให้ใช้สำหรับบุคคลอยู่อาศัย ๓ คน และที่ผ่านมา ที่ประชุมอนุกรรมการกลั่นกรอง ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน พิจารณาว่าควรจะใช้ไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ลิตร จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาในประเด็นนี้

ประธาน

สอบถามทางโยธาธิการและผังเมืองว่ากรณีบ้านเดี่ยวใช้ถังบำบัดน้ำเสียขนาดความจุ ๑,๐๐๐ ลิตร ที่ทางโครงการเสนอมาเหมาะสมหรือไม่

อัยการจังหวัดเชียงราย

ในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายได้มีการระบุรายละเอียดหรือไม่ว่าต้องใช้ ขนาดความจุที่เท่าไร หากไม่ได้กำหนดก็พิจารณาตามความเหมาะสมกับขนาด พื้นที่จำนวนผู้ใช้และขอให้ทางผู้แทนโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาว่าเหมาะสม กับขนาดบ้านหรือไม่

/ฝ่ายเลขานุการ...



ฝ่ายเลขานุการ	จากการประชุมครั้งที่ผ่านมารณที่เป็นบ้านเดี่ยวคณะกรรมการเคยมีมติให้ใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนที่ขนาดความจุ ๑,๖๐๐ ลิตร
แทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย	ถ้าใช้ขนาดถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนขนาด ๑,๖๐๐ เห็นว่าเหมาะสมและผู้อยู่ได้ประโยชน์ ถังบำบัดน้ำเสียหากใช้ไปสักระยะหนึ่งประสิทธิภาพในการทำงานก็จะลดลง
ประธาน	ที่ประชุมเห็นควรให้โครงการนี้ใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปขนาดความจุ ๑,๖๐๐ ลิตร
อัยการจังหวัดเชียงราย	กรณีและผู้ขอขออนุญาตเชื่อมถนนสาธารณประโยชน์และเชื่อมต่อระบายน้ำยังไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งถนนของโครงการนี้เป็นถนนสาธารณประโยชน์เขตทางกว้าง ๘ เมตร การอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นควรให้อนุญาตให้เชื่อมทางสาธารณประโยชน์หรือท่อระบายน้ำโดยเชื่อมแต่ละแปลงจำหน่ายควรกำหนดจุดที่อนุญาตให้เชื่อมทางสาธารณประโยชน์เชื่อมต่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์และระบายน้ำลงท่อที่สาธารณประโยชน์ในที่ดินแปลงจำหน่ายแต่ละแปลงและให้หน่วยงานที่ดูแลที่สาธารณประโยชน์ทราบในประเด็นที่ขออนุญาตนี้ด้วย และจากแผนผังระบายน้ำของโครงการน้ำที่จากแปลงจำหน่ายทุกแปลงไหลลงสู่บ่อพักและบ่อตรวจคุณภาพน้ำตั้งแต่แปลงด้านหน้าแปลงจำหน่ายทุกแปลงหลังจากนั้นน้ำที่ทั้งหมดจะไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่บริเวณด้านทิศเหนือของแปลงแล้วระบายลงสู่ลำเหมืองสาธารณประโยชน์ พื้นที่ตรงบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมดเป็นส่วนหนึ่งของโครงการหรือไม่และน้ำเสียที่มาจากที่สาธารณประโยชน์แล้วไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวมของโครงการนั้นสามารถดำเนินการได้หรือไม่
ฝ่ายเลขานุการ	พื้นที่วางบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมดของโครงการอยู่ในที่ดินของผู้ขออนุญาตแต่ไม่ได้ระบุจำนวนเนื้อที่ไว้
แทนปลัดจังหวัดเชียงราย	หน่วยงานที่กำกับดูแลที่สาธารณประโยชน์จะกำหนดเงื่อนไขไว้ชัดเจนว่าน้ำเสียที่ระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณประโยชน์น้ำที่ จะต้องได้คุณภาพตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม และที่ทราบระหว่างที่ผู้ขอได้ขออนุญาตระบายน้ำลงลำเหมืองสาธารณประโยชน์ในวันที่ไปตรวจผู้แทนปลัดจังหวัดเข้าไปตรวจในพื้นที่ขณะตรวจพบว่าส่วนที่ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณประโยชน์เชื่อมต่อระบายน้ำและระบายน้ำลงสู่ท่อที่สาธารณประโยชน์ด้านหน้าโครงการยังไม่ได้ขออนุญาตผู้แทนปลัดจังหวัดได้แนะนำให้ทำเรื่องขออนุญาตและนำตรวจไปด้วยเลยพร้อมกันแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากเป็นท่อที่สาธารณประโยชน์ถึงแม้ว่าที่ดินบริเวณนี้ได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอก็สามารถขอใช้ที่สาธารณประโยชน์ตรงนี้ได้ และที่บริเวณนี้ได้ผ่านการประชาคมหมู่บ้านและได้มีมติเห็นชอบแล้วเห็นควรมีเงื่อนไขให้ผู้ขอไปดำเนินการเรื่องการขออนุญาตใช้ที่สาธารณประโยชน์จนได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## ประธาน

โครงการนี้เป็นขนาดเล็กพิเศษขนาดเท่ากับโครงการแอรินาราที่ได้พิจารณาในวาระก่อนหน้า เห็นควรให้ระยะเวลาเท่ากันคือให้กำหนดเงื่อนไขให้นำเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย ภายใน ๖ เดือน

## ที่ประชุม

เห็นควรให้ผู้ขอแก้ไขแผนผังโครงการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

## ๑. แผนผัง

๑.๑ แผนผังแผ่นที่ ๓ ให้แสดงจำนวนเนื้อที่ดินของที่ตั้งบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมด

๑.๒ แผนผังแผ่นที่ ๙ ถึงบ่อบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนให้ใช้ความจุไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ลิตร

## ๒. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

๒.๑ ข้อ ๓ การจัดให้มีสาธารณูปโภค ให้เพิ่มพื้นที่ตั้งบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมดจำนวน ๑ แห่ง

๒.๒ ข้อ ๓.๑ ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำ ถึงบ่อบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนให้ใช้ความจุไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ลิตร

เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จให้นำแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินไปมอบให้เลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย) และเห็นควรกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ขอ นำเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในระยะเวลา ๖ เดือน หากไม่สามารถนำมาแสดงภายในกำหนดเวลาให้แจ้งข้อขัดข้องไปยังเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายเพื่อเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายพิจารณาต่อไป

## มติที่ประชุม

อนุญาตให้บริษัท ชิตา โฮม จำกัด โครงการ “ชิตา โฮม” ทำการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตได้โดยมีเงื่อนไขให้แก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

## ๑. แผนผัง

๑.๑ แผนผังแผ่นที่ ๓ ให้แสดงจำนวนเนื้อที่ดินของที่ตั้งบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมด

๑.๒ แผนผังแผ่นที่ ๙ ถึงบ่อบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนให้ใช้ความจุไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ลิตร

## ๒. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

๒.๑ ข้อ ๓ การจัดให้มีสาธารณูปโภค ให้เพิ่มพื้นที่ตั้งบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมดจำนวน ๑ แห่ง

๒.๒ ข้อ ๓.๑ ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำ ถึงบ่อบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนให้ใช้ความจุไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ลิตร

เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จให้นำแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินไปมอบให้เลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย) และให้จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งโครงการโดยมีเงื่อนไขให้นำเอกสารหลักฐานไปแสดงเพื่อประกอบการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายใน ๖ เดือน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๑. หนังสืออนุญาตเชื่อมทางสาธารณประโยชน์ที่อนุญาตให้เชื่อมที่ดินแปลงย่อย แต่ละแปลงในโครงการจากอำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่
  ๒. หนังสืออนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์และระบายน้ำลงสู่ท่อน้ำ สาธารณประโยชน์จากอำเภอเมืองเชียงรายและเทศบาลตำบลบ้านดู่
  ๓. หนังสืออนุญาตระบายน้ำลงสู่ลำเหมืองสาธารณประโยชน์จากเทศบาลตำบล บ้านดู่
  ๔. หนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการจากธนาคารหรือ สถาบันการเงินตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
  ๕. ใบเสร็จรับเงินชำระการจัดทำระบบประปา หรือหนังสือสัญญาค้ำประกัน จากธนาคารหรือสถาบันการเงินตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- หากไม่สามารถนำมาแสดงภายในกำหนดเวลาให้แจ้งข้อขัดข้องไปยังเลขานุการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงรายเพื่อเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดเชียงรายพิจารณาต่อไป

#### ระเบียบวาระที่ ๕

##### ฝ่ายเลขานุการ

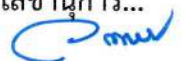
#### เรื่องอื่น ๆ

นำเรียนที่ประชุมเรื่องการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของ คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและการ ปรับปรุงที่ดินของโครงการตลาดล้านเมืองที่ได้แจ้งให้อนุกรรมการฯ ออกไป ตรวจสอบเพื่อขอลดวงเงินค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคของโครงการซึ่ง โครงการตลาดล้านเมืองมีทั้งหมด ๓ โครงการแต่ได้ขอตรวจจำนวน ๒ โครงการคือ โครงการตลาดล้านเมือง ๑ และโครงการตลาดล้านเมือง ๒ ผลการตรวจ ทั้งสองโครงการปรากฏว่าจัดทำทางเท้าในโครงการไม่ตรงกับแผนผังที่ได้รับอนุญาต ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้จัดทำทางเท้าขนาด ๘๐ เซนติเมตร แต่ได้จัดทำ ขนาดประมาณ ๑๖๐ เซนติเมตร เนื่องจากมีกันสาดที่เป็นโครงสร้างของตึกล้ำ เข้าไปอยู่ในทางเท้าซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของโครงการที่ทางผู้จัดสรรที่ดินได้มา ปฏิบัติว่าจะนำทางเท้ามาจดทะเบียนหรือไม่ ตามประกาศคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลาง ปี พ.ศ. ๒๕๔๔ เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะ ผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ข้อ (๘) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิด ภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ อสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น แต่กรณีนี้ผู้จัดสรรที่ดินขอปรึกษา ว่าจะนำโฉนดที่ดินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินประเภททางเท้า ทำนิติกรรมโดยจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อสร้างตึกล้ำออกมาในอากาศ ซึ่งไม่มี ระเบียบกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติจึงได้หรือทางโทรศัพท์ไปยังกรมที่ดิน ได้รับ คำแนะนำจะต้องแปลงสาธารณูปโภคที่เป็นทางเท้าและโอนให้เจ้าของตึกผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรและจัดทำทางเท้าใหม่เนื่องจากทางเท้าในโครงการมีส่วนที่เหลือ ประมาณ ๘๐ เซนติเมตร ซึ่งตรงตามแผนผังที่ได้รับอนุญาต จึงนำเรียนที่ประชุม เพื่อทราบ

##### อัยการจังหวัดเชียงราย

ประเด็นคือในแผนผังโครงการระบุเป็นอะไรหากเป็นทางเท้าแล้วตามข้อกำหนด จัดสรรกำหนดให้มีขนาดความกว้างเท่าใด

/ฝ่ายเลขานุการ...



- ฝ่ายเลขานุการ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๐ ทางเดินและทางเท้า "...ทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิ ไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร..."
- อัยการจังหวัดเชียงราย มีความเห็นว่าในส่วนนี้ก็ให้ผู้จัดสรรที่ดินแก้ไขแผนผังส่วนที่เป็นทางเท้า ส่วนที่เกิน ก็ต้องแบ่งแยกโฉนดที่ดินให้เป็นที่ของเจ้าของโฉนดที่ดินผู้ซื้อที่ดิน
- ฝ่ายเลขานุการ โฉนดที่ดินได้จัดแจ้งแล้วว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นพื้นที่ส่วน ที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภททางเท้าตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑๒/๒๕๖๓ ออกให้ ณ วันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ห้ามโอนตามมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘
- อัยการจังหวัดเชียงราย ในส่วนนี้คือเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเป็นสาธารณูปโภคเพื่อผู้อยู่อาศัยในโครงการกฎหมายจึงให้แก้ไขแผนผังจัดสรรที่ดินได้ ซึ่งความเห็นของผมนคิดว่ากรณีนี้สามารถแก้ไขแผนผังโครงการได้
- ที่ประชุม รับทราบ
- เลิกประชุม เวลา ๑๕.๓๐ น.

ลงชื่อ



ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางสาววรรณิการ์ ทองคำ)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

ลงชื่อ



ผู้ตรวจรายงานการประชุม

(นายบุญศักดิ์ ปงกาวงค์)  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย  
กรรมการและเลขานุการ