

รายละเอียดของแบบแผนผังประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน  
ในกรุงเทพมหานคร

นางสาวพรพรรณ ชัยศิริจันทร์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2555  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

HOUSING PROJECT PLANNING FOR LAND SUBDIVISION PERMITS  
IN METROPOLITAN BANGKOK.

Miss Pacharawan Chaisiriniran

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

รายละเอียดของแบบแผนผังประกอบการขออนุญาต  
จัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวพชรวรรณ ชัยศิริจันทร์

สาขาวิชา

การพัฒนาสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโว)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรรจน์ เศรษฐสุนทร)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภีษฐ์ เมฆวิชัย)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นายถวัลย์ ทิมาสาร)

พชรวรรณ ชัยศิรินิรันดร์ : รายละเอียดของแบบแผนผังประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร (HOUSING PROJECT PLANNING FOR LAND SUBDIVISION PERMITS IN METROPOLITAN BANGKOK.) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์  
 หลัก : รศ. ยูวดี ศิริ, 148 หน้า

กระบวนการพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน กำหนดให้ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรต้องแสดงหลักฐานต่อเจ้าหน้าที่ ใน 2 ลักษณะ คือ 1. เอกสารราชการ และ 2. แบบแผนผัง โดยการศึกษาในครั้งนี้วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการเขียนแผนผังประการขออนุญาต, ปัญหา และข้อผิดพลาดต่างๆของการเขียนแผนผัง เพื่อเป็นข้อเสนอแนะให้ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรได้ใช้เป็นเกณฑ์ประกอบการเขียนแผนผังให้ถูกต้อง

จากผลการศึกษารายการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในหมวด 1 ระบุแบบแผนผังที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตไว้ทั้งหมด 4 รายการ ประกอบด้วย แผนผังสังเขป, แผนผังบริเวณรวม, แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน และแผนผังระบบสาธารณูปโภค/บริการสาธารณะ พบรายละเอียดของปัญหาแบ่งได้ดังนี้ รายละเอียดตามกฎหมาย รายละเอียด ตามมติของคณะกรรมการใน ที่ประชุม และรายละเอียด ตามความคิดเห็นของผู้ชำนาญการ ทั้งยังพบว่าเป็นรายการแบบที่คณะกรรมการขอเพิ่มเติมทั้งหมด 5 รายการ ได้แก่ แบบรั้ว-กำแพงกันดิน, แบบป้อมยาม-หุ้มโครงการ, แบบอาคารพักขยะ, แบบอาคารนิติบุคคล และแบบอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นรายการแบบขยายประกอบแผนผัง เพื่อดำเนินสัญญาค้าประกันสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ และพบว่ามีรายการแบบที่ต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการอื่นอีก 4 รายการ ได้แก่ แบบขออนุญาตก่อสร้างสะพาน, แบบขออนุญาตเชื่อมทาง, แบบขออนุญาตจ่ายไฟฟ้า และแบบขออนุญาตจ่ายน้ำประปา

การศึกษาพบว่าความล่าช้าของการยื่นขออนุญาตจัดสรร ในส่วนของรายการแบบแผนผังปัญหาเกิดขึ้นจาก การยื่นแผนผังไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้อง และคณะกรรมการขอรายการแบบเพิ่มเติม ซึ่งแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ ผู้ยื่นต้องทำการศึกษารายการแบบแผนผังว่าคณะกรรมการมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา รายละเอียดของรายการแผนผังทั้งองค์ประกอบของรายการแบบในแต่ละประเภท เกี่ยวกับรูปแบบ ข้อความที่ต้องระบุในรายการแบบ การแสดง สัญลักษณ์ที่ต้องใช้สื่อความหมาย การแสดงรายละเอียดและข้อมูลหลายเรื่องพร้อมกัน

จากการศึกษา พบว่ามี 20 โครงการ จากทั้งหมด 138 โครงการ ไม่มีการแก้ไขในส่วนของแผนผัง โดยมีระยะเวลาในการแก้ไขนานสุด 369 วัน ซึ่งมี 2 โครงการ สามารถแก้ไขแล้วเสร็จภายใน 45 วัน แสดงให้เห็นว่า หากผู้ประกอบการมีความเข้าใจอย่างถูกต้องตามที่กล่าวมาก็สามารถได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ อันจะนำไปสู่ต้นทุนในการดำเนินโครงการที่ลดลง ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทั้งกับผู้ประกอบการและผู้บริโภค รวมถึงเป็นการลดระยะเวลาและขั้นตอนในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่อีกด้วย

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
 สาขาวิชา.....การพัฒนาสถาปัตยกรรม.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....  
 ปีการศึกษา.....2555.....



# # 5473338025 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: HOUSING PROJECT PLANNING / LAND SUBDIVISION PERMITS /  
DISABLED / METROPOLITAN BANGKOK.

PACHARAWAN CHAISIRINIRAN: HOUSING PROJECT PLANNING FOR LAND  
SUBDIVISION PERMITS IN METROPOLITAN BANGKOK. ADVISOR: ASSOC.  
PROF. YUWADEE SIRI, 148 pp.

The process of applying for subdivision permits requires that applicants submit the appropriate 1.Documents and 2.Housing project plans to the authorities. The present study intended to show the process, problems and errors in drawing up plans for housing authorities in order to recommend the appropriate procedures for applicants to submit the correct drawings to obtain subdivision permits.

The Land Act 2543(2000), section 1 specifies the drawings required for approval must include charts, diagrams and integration, plans to subdivide the land, as well as charting public utilities and services. Some problematic areas involve details of the law and various details of resolutions of the board of directors in addition to expert opinion which must all be taken into account. Requirement of the board of directors include provision of fencing, a retaining wall with a security guard kiosk, disposal of building waste, and limits for corporate buildings as well as the addition of a pool and clubhouse which may be added to the plans. It is also necessary to complete arrangements for public utility services. It was also found that a list of items including plans for construction of a bridge, connecting streets, electrical power and municipal water supply must be approved by government agencies.

The study found that delays in licensing were due to various problems including faulty drawings, submission of incomplete or inaccurate plans, or plans that did not meet licensing committee requirements. To avoid these problems applicants must make detailed plans that list the criteria for determining the details of the drawing elements required in each category. All relevant information is to be specified in plan keys including the interpretation of any symbols used for the ease of interpretation.

The study found that there were 20 out of 138 projects in the subdivision studied, though having no problems in the housing project plans. A period of 369 days is allowed to resolve problems in the documents and two of projects can be completed within 45 days. If developers have correctly understood the above requirement, they will be given licensing for land allocation within the legal time limit. This will lead to lower costs for the project, which will be useful for entrepreneurs and consumers alike and will help shorten the time and procedures required.

Department : .....Housing..... Student's Signature : .....  
Field of Study : ....Real Estate Development.... Advisor's Signature : .....  
Academic Year : .....2012.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบความสำเร็จลุล่วงด้วยดี ขอขอบพระคุณความเมตตา กรุณา จากคณาจารย์ผู้  
ประสาทวิชาความรู้ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยการศึกษาใน  
ครั้งนี้ได้รับแรงบันดาลใจมาจาก รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ซึ่งให้คำปรึกษาและดูแลเอาใจใส่โดยตลอดจน  
ประสบความสำเร็จดังที่มุ่งหวังไว้

ขอขอบพระคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ซึ่งประกอบไปด้วย รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร  
รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิษฐ์ เมฆวิชัย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรรจน์ เศรษฐบุต และคุณ ถวัลย์ ทิมาสาร  
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ชี้แนะการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณการสนับสนุนข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต  
ผู้อำนวยการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรุณาอนุญาตให้เข้าไปเก็บข้อมูลการศึกษา และคุณยุพิน โพธิอาสน์  
เจ้าหน้าที่จัดการงานทั่วไปชำนาญการ ที่คอยช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกตลอดการเก็บข้อมูล

ขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญ คุณณรงค์ เกษมสมใจ นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักส่งเสริมธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์ และคุณนันทวัฒน์ ภูมินันท์ ผู้จัดการฝ่ายนิติกรรมและประสานงานราชการ บริษัท วังทองกรุป  
จำกัด (มหาชน) ซึ่งเสียสละเวลาให้ข้อมูลและให้สัมภาษณ์มาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณการให้ความช่วยเหลือจากพี่ในบริษัทอาเซน จำกัด พี่ศิษย์เก่าและเพื่อนทุกคนใน ภาควิชา  
เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ข้อมูล ชี้แนะ และกำลังใจมาเสมอ

ท้ายที่สุดขอขอบคุณครอบครัวที่คอยสนับสนุนกำลังใจ กำลังกาย และกำลังใจ มาอย่างสม่ำเสมอ ทำ  
ให้ผู้วิจัยสามารถสำเร็จการศึกษาตอบแทนพระคุณพ่อ แม่ ดังที่ตั้งใจไว้

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
1.6 กลุ่มประชากร.....	8
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 สารสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	9
2.2 กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร.....	11
2.2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง.....	11
2.2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร.....	14
2.2.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม.....	15
2.2.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร.....	15
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	19
2.3.1 ด้านเอกสาร.....	19
2.3.2 ด้านรายการแบบ.....	20

บทที่ 3 การจัดสรรที่ดิน	
3.1 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	22
3.1.1 เอกสารการขออนุญาต.....	22
3.1.2 ขั้นตอนการขออนุญาต.....	26
3.2 การพิจารณาขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	28
3.2.1 โครงการและวิธีการจัดสรร.....	28
3.2.2 แผนผังบริเวณและแผนผังเฉพาะ.....	28
3.2.3 ขนาดและประเภทของถนน.....	29
3.2.4 ระบบการระบายน้ำ.....	29
3.2.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย.....	29
3.2.6 ระบบประปาบาดาล.....	29
บทที่ 4 ผลการศึกษารายละเอียดของแผนผัง	
4.1 ผลการศึกษารายการแบบ ตามกฎหมายกำหนด.....	30
4.1.1 รายการแบบแผนผัง ตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	30
4.1.2 รายการแบบแผนผัง ตามหมวด 1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550.....	30
4.1.3 รายการแบบแผนผัง ตามประกาศกรมที่ดิน ที่คณะกรรมการใช้เป็นเกณฑ์ในการ พิจารณา.....	36
4.2 ผลการศึกษารายการแบบ จากรายงานการประชุม.....	49
4.2.1 โครงการที่ไม่มีปัญหาในส่วนของรายการแบบ.....	49
4.2.2 รายละเอียดของปัญหาในส่วนของรายการแบบ.....	50
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา	
5.1 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบ.....	93
5.1.1 รายการแบบแผนผังตามข้อกำหนด.....	93
5.1.2 รายการแบบแผนผังตามคณะกรรมการเรียกเพิ่ม.....	99
5.1.3 รายการแบบแผนผังที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการอื่น.....	99
5.2 ข้อเสนอแนะการจัดทำรายการแบบ.....	103
5.2 ข้อเสนอแนะวิทยานิพนธ์.....	106

รายการอ้างอิง.....	107
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร.....	109
ภาคผนวก ข รายชื่อโครงการจากรายงานการประชุม ที่ผู้วิจัยใช้ในการศึกษา .....	120
ภาคผนวก ค เครื่องมือในการศึกษา.....	135
ภาคผนวก ง ตัวอย่างรายการแบบประกอบกรยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร....	138
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	148

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2-1 เกณฑ์การแบ่งขนาดโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร.....	16
ตารางที่ 2-2 ขนาดที่ดินในแบ่งที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรร.....	18
ตารางที่ 2-3 ทบพจนวรรณกรรม.....	21
ตารางที่ 3-1 ตารางแสดงเอกสารที่ใช้ในการพิจารณาของคณะกรรมการทั้งหมด.....	25
ตารางที่ 5-1 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบตามข้อกำหนด.....	94
ตารางที่ 5-2 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบตามคณะกรรมการเรียกเพิ่ม.....	99
ตารางที่ 5-3 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการอื่น.....	100
ตารางที่ 5-4 สรุปข้อเสนอแนะการจัดทำรายการแบบ.....	104

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4-1 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังสังเขป.....	31
ภาพที่ 4-2 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังบริเวณรวม(แผนผังรูปต่อใจนด).....	32
ภาพที่ 4-3 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังโครงการ(แผนผังโครงการ).....	33
ภาพที่ 4-4 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังงานระบบของโครงการ.....	34
ภาพที่ 4-5 ตัวอย่างภาพแสดงขนาดกระดาษ.....	35
ภาพที่ 4-6 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังสังเขป.....	36
ภาพที่ 4-7 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังสังเขป(ต่อ).....	37
ภาพที่ 4-8 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังบริเวณรวม.....	38
ภาพที่ 4-9 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังบริเวณรวม(ต่อ).....	39
ภาพที่ 4-10 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังการแบ่งแปลง.....	40
ภาพที่ 4-11 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังการแบ่งแปลง(ต่อ).....	41
ภาพที่ 4-12 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบระบายน้ำ.....	42
ภาพที่ 4-13 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบระบายน้ำ(ต่อ).....	43
ภาพที่ 4-14 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย.....	44
ภาพที่ 4-15 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย(ต่อ).....	45
ภาพที่ 4-16 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบถนนและทางเท้า.....	46
ภาพที่ 4-17 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบถนนและทางเท้า(ต่อ).....	47
ภาพที่ 4-18 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังสวนสาธารณะ.....	48
ภาพที่ 4-19 ตัวอย่างภาพแสดงการเขียนแผนผังสังเขปที่มีปัญหา.....	51
ภาพที่ 4-20 ตัวอย่างภาพแสดงรายละเอียดการเขียนแผนผังสังเขป.....	52
ภาพที่ 4-21 ตัวอย่างภาพแสดงการเขียนแผนผังบริเวณโดยรวม(รูปต่อใจนด)ที่มีปัญหา.....	53
ภาพที่ 4-22 ตัวอย่างภาพแสดงการเขียนแผนผังบริเวณโดยรวม(รูปต่อใจนด).....	54

ภาพที่ 4-23 ตัวอย่างกรณี 1 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน (แผนผังโครงการ) ที่ไม่ครบถ้วน.....	55
ภาพที่ 4-24 ตัวอย่างกรณี 1 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ).....	56
ภาพที่ 4-25 ตัวอย่างกรณี 2 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ) ที่ไม่ครบถ้วน.....	57
ภาพที่ 4-26 ตัวอย่างกรณี 2 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ).....	58
ภาพที่ 4-27 ตัวอย่างกรณี 3 แสดงรายละเอียดทางเข้า-ออกของโครงการที่มีปัญหา.....	59
ภาพที่ 4-28 ตัวอย่างกรณี 3 แสดงรายละเอียดทางเข้า-ออกของโครงการ.....	60
ภาพที่ 4-29 ตัวอย่างกรณี 4 แสดงรายละเอียดถนนในโครงการที่มีปัญหา.....	61
ภาพที่ 4-30 ตัวอย่างกรณี 4 แสดงรายละเอียดถนนในโครงการ.....	62
ภาพที่ 4-31 ตัวอย่างกรณี 5 แสดงรายละเอียดเกาะกลางถนนที่มีปัญหา.....	63
ภาพที่ 4-32 ตัวอย่างกรณี 5 แสดงรายละเอียดเกาะกลางถนน.....	64
ภาพที่ 4-33 ตัวอย่างกรณี 6 แสดงรายละเอียดสะพานที่มีปัญหา.....	65
ภาพที่ 4-34 ตัวอย่างกรณี 6 แสดงรายละเอียดสะพาน.....	66
ภาพที่ 4-35 ตัวอย่างกรณี 7 แสดงรายละเอียดที่กัลบรถที่มีปัญหา.....	67
ภาพที่ 4-36 ตัวอย่างกรณี 7 แสดงรายละเอียดที่กัลบรถ.....	68
ภาพที่ 4-37 ตัวอย่างกรณี 8 แสดงรายละเอียดวงเวียนที่มีปัญหา.....	69
ภาพที่ 4-38 ตัวอย่างกรณี 8 แสดงรายละเอียดวงเวียน.....	70
ภาพที่ 4-39 ตัวอย่างกรณี 9 แสดงรายละเอียดสวนหย่อมที่มีปัญหา.....	71
ภาพที่ 4-40 ตัวอย่างกรณี 9 แสดงรายละเอียดสวนหย่อม.....	72
ภาพที่ 4-41 ตัวอย่างกรณี 10 แสดงรายละเอียดการปิดมุมแปลงที่ดินที่มีปัญหา.....	73
ภาพที่ 4-42 ตัวอย่างกรณี 10 แสดงรายละเอียดการปิดมุมแปลงที่ดิน.....	74
ภาพที่ 4-43 ตัวอย่างกรณี 11 แสดงรายละเอียดแนวถอยร่น(แนวเขตห้ามปลูกสร้าง)ที่มีปัญหา.....	75
ภาพที่ 4-44 ตัวอย่างกรณี 11 แสดงรายละเอียดแนวถอยร่น(แนวเขตห้ามปลูกสร้าง).....	76



ภาพที่ 4-45 ตัวอย่างกรณี 12 แสดงรายละเอียดการผอนผันแนวเวนคืน.....	77
ภาพที่ 4-46 ตัวอย่างกรณี 13 แสดงรายละเอียดการผอนผันที่จัดบริเวณหน้าโครงการ.....	78
ภาพที่ 4-47 ตัวอย่างกรณี 14 แสดงรายละเอียดการผอนผันที่กลับรถบริเวณถนนปลายตัน.....	79
ภาพที่ 4-48 ตัวอย่างแผนผังแสดงรายละเอียดพื้นที่การตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าในระบบไฟฟ้าใต้ดิน.....	80
ภาพที่ 4-49 ตัวอย่างแผนผังแสดงรายละเอียดระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย.....	82
ภาพที่ 4-50 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล.....	83
ภาพที่ 4-51 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดบ่อพัก.....	83
ภาพที่ 4-52 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดบ่อตรวจคุณภาพน้ำและรายการคำนวณระบบระบายน้ำ.....	84
ภาพที่ 4-53 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดรูปตัดถนนในโครงการ.....	85
ภาพที่ 4-54 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดรูปตัดถนนในโครงการ(ต่อ).....	86
ภาพที่ 4-55 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดรูปตัดถนนทางเข้า-ออกโครงการ.....	87
ภาพที่ 4-56 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดภูมิทัศน์สวนสาธารณะ.....	88
ภาพที่ 4-57 ตัวอย่างการแสดงผลรายละเอียดแผนผังอาคาร.....	90
ภาพที่ 4-58 ตัวอย่างรายละเอียดประมาณราคาการจัดทำสาธารณูปโภค.....	91
ภาพที่ 4-59 ตัวอย่างรายละเอียดประมาณราคาการจัดทำสาธารณูปโภค(ต่อ).....	92

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1-1 แสดงระยะเวลาของแต่ละเอกสารในกระบวนการพิจารณาขออนุญาตจัดสรร.....	2
แผนภูมิที่ 1-2 แผนผังแสดงขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	6
แผนภูมิที่ 1-3 แผนผังแสดงกระบวนการดำเนินการศึกษา.....	7
แผนภูมิที่ 3-1 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร.....	26
แผนภูมิที่ 4-1 แสดงรายละเอียดปัญหาที่พบ.....	50
แผนภูมิที่ 5-1 แสดงสรุปผลการศึกษา.....	102
แผนภูมิที่ 5-2 แสดงความสัมพันธ์ของการเตรียมหลักฐานประกอบการขออนุญาต.....	103

# บทที่ 1

## บทนำ

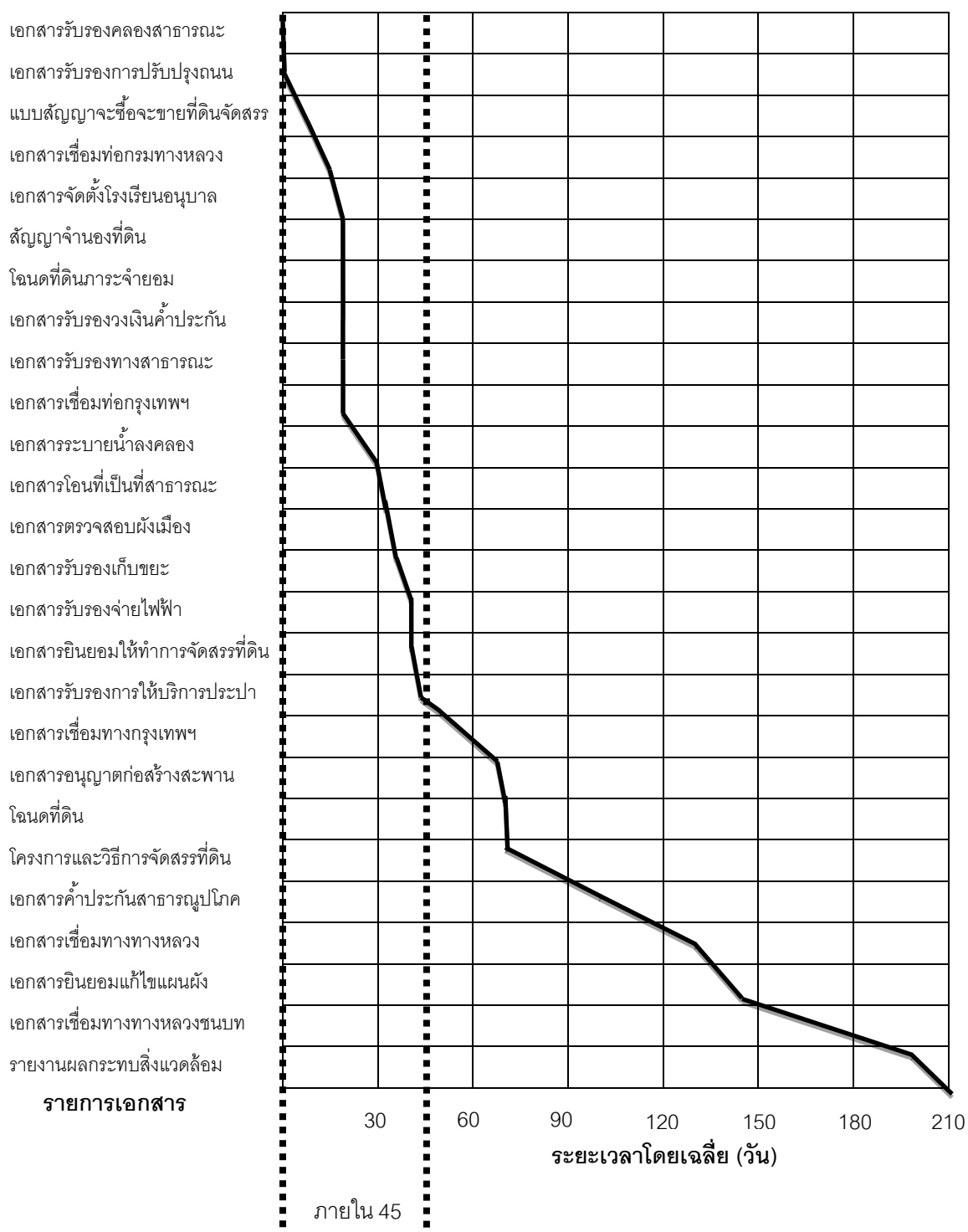
### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา

การจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการควบคุมจากภาครัฐ ซึ่งมีกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ( 2555) ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เจตนารมณ์ในการออกกฎหมายควบคุมผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาซื้อขาย กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการจัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการบริการสาธารณะ นอกจากนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดิน รัฐบาลได้กระจายอำนาจการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด รวมทั้งกำหนดเวลาในการพิจารณาด้านการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางอ้อม

โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (1) แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน และส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ในการดำเนินการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการจะต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตาม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งกำหนดให้ผู้ที่มีความประสงค์ทำการจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยต้องนำเสนอเป็นรายการเอกสารและรายการแผนผัง แสดงหลักฐานและรายละเอียดตามกฎหมาย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการจึงจะสามารถดำเนินการจัดสรรได้

การศึกษากระบวนการพิจารณาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรแบ่งเป็นโครงการประเภทอาคารชุดและโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งโครงการประเภทอาคารชุด ถูกควบคุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีวิทยานิพนธ์ศึกษาในเรื่องแนวทางการจัดทำรูปแบบรายการด้านสถาปัตยกรรมประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (ทง พล จิตรหาญ, 2550), เรื่องเอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งศึกษากรณีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล, 2552) และเรื่องแนวทางการจัดทำรูปแบบรายการทางด้านวิศวกรรมประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (นิรุบล กาญจนางกูรพันธุ์, 2553) วิทยานิพนธ์ที่กล่าวมาเป็นการศึกษาในเรื่องของกระบวนการพิจารณา เอกสารและรูปแบบรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมได้ครบถ้วน เพื่อช่วยให้ผู้ประกอบการมีความเข้าใจทั้งกระบวนการ และเป็นการแก้ไขปัญหาค่าความล่าช้าของขั้นตอนการพิจารณาขออนุญาตอาคารชุดได้อย่างครบถ้วน



แผนภูมิที่ 1-1 แสดงระยะเวลาของแต่ละเอกสารในกระบวนการพิจารณาขออนุญาตจัดสรร<sup>1</sup>

<sup>1</sup>ปัญญา ชะนะยุทธ. ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2554. หน้า 175.

การศึกษากระบวนการพิจารณาโครงการประเภทจัดสรรที่ดิน ถูกควบคุมตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งได้มีงานวิทยานิพนธ์ศึกษาในเรื่องปัญหาเอกสารในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินใน กรุงเทพมหานคร (ปัญญา ชะนะยุพธ, 2554) เป็นการศึกษาในเรื่องของกระบวนการพิจารณา และเอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จากแผนภูมิที่ 1-1 แสดงให้เห็นถึงปัญหาความล่าช้าของกระบวนการพิจารณา ใช้ระยะเวลานานสุด 369 วัน เกินกว่า 45 วัน ตามที่กฎหมายกำหนด เกิดจากการยื่นเอกสารไม่ครบถ้วน เอกสารไม่ถูกต้อง และคณะกรรมการ จัดสรรที่ดิน ขอเอกสารเพิ่มเติม ซึ่งเกิดขึ้นจากความไม่เข้าใจของผู้ยื่น แต่ยังขาดการศึกษาในส่วนรายละเอียดของรายการแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากการยื่นหลักฐานต้องแสดงรายละเอียดในส่วนของเอกสารและแผนผังให้ตรงกันทั้งหมด

การแก้ไขปัญหาล่าช้าที่เกิดขึ้นในกระบวนการพิจารณาขออนุญาตจัดสรร จึงควรทำความเข้าใจทั้งในส่วนของเอกสารและรายการแบบแผนผังทั้งหมดเพื่อความครบถ้วนและครอบคลุม จากประเด็นดังกล่าว ดังนั้นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จึงศึกษารายละเอียดในส่วนของแบบแผนผังขออนุญาตจัดสรรที่ยังไม่ถูกศึกษา เป็นการศึกษาจากข้อผิดพลาดหรือปัญหาของแบบแผนผังที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจากรายงานการประชุม เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำแบบแผนผังประกอบการยื่นคำขออนุญาตจัดสรร เพื่อให้ ตรงตามที่กฎหมายกำหนดและสะดวกต่อการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการอนุมัติใบขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษารายละเอียดแบบแผนผังจัดสรร ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินใน กรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อศึกษาปัญหาของแบบแผนผังจัดสรร ที่ใช้ประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินใน กรุงเทพมหานคร

1.2.3 เพื่อวิเคราะห์ และเสนอแนะการจัดทำแบบแผนผังจัดสรรประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพจากโครงการที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยศึกษา เฉพาะ ในส่วนของรายละเอียดแบบแผนผังจัดสรรที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของโครงการที่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) แผนผังสังเขป

ประกอบด้วยที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน, ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ, เส้นทางเข้าออก จากทางหลวง/ทางสาธารณะ, ระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเขตผังเมือง

2) แผนผังบริเวณโดยรวม

ประกอบด้วยรูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาจัดสรร, รายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ในบริเวณข้างเคียง, เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งส่วนของราชการและส่วนบุคคล, แสดงการเชื่อมต่อโครงการในอนาคต

3) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน

ประกอบด้วยการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายโดยระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง, การแบ่งที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

4) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า, ประปา, การระบายน้ำ, บำบัดน้ำเสีย, ถนนและทางเท้า, สวนสนามเด็กเล่น สนามกีฬา และอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

เพื่อศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดแบบแผนผังขออนุญาตจัดสรร และระยะเวลาในการยื่นขออนุญาต เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขข้อผิดพลาดของแผนผังจัดสรรที่ทำให้เกิดความล่าช้าในขั้นตอนกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

### 1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

ในการศึกษาค้นคว้านี้จะทำการศึกษาพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร อันเนื่องมาจากมีกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่มีผลบังคับใช้ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครมากกว่าในพื้นที่จังหวัดอื่น ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

## 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

- 1.4.1 “การเตรียมการ” หมายความว่า การเตรียมการแผนผังตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- 1.4.2. “แผนผังจัดสรร” หมายความว่า แบบแผนผังที่ใช้ยื่นประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550
- 1.4.3. “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
- 1.4.4. “ผู้ยื่น” หมายความว่า ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 1.4.5. “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติจัดสรรและประมวลกฎหมายที่ดิน
- 1.4.6. “ข้อกำหนด” หมายความว่า ระเบียบข้อบังคับ กฎ ประกาศ มติคณะรัฐมนตรี หรือคำสั่งทางราชการที่มีผลบังคับใช้ทั่วไป

- 1.4.7. “รายงานการประชุม” หมายความว่า รายงานการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และอนุกรรมการจัดสรรที่ดิน
- 1.4.8. “รายงานฯ” หมายความว่า รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 1.4.9. “ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- 1.4.10. “สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิและหมายรวมถึงสิทธิครอบครอง
- 1.4.11. “บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)
- 1.4.12. “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และหมายรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

## 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

### 1.5.1 รวบรวมและศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่

- 1) หลักฐานในส่วนของ “แบบแผนผัง” ที่ผู้ประสงค์ทำการจัดสรรที่ดิน ใช้ประกอบในการยื่นคำขออนุญาตจัดสรร
- 2) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
- 3) งานวิจัย และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เพื่อให้ได้ข้อกำหนดและรายละเอียดต่างๆของรายการแบบแผนผัง ประกอบการยื่นขอจัดสรร

ตามที่กฎหมายกำหนด

### 1.5.2 ศึกษาจากการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่

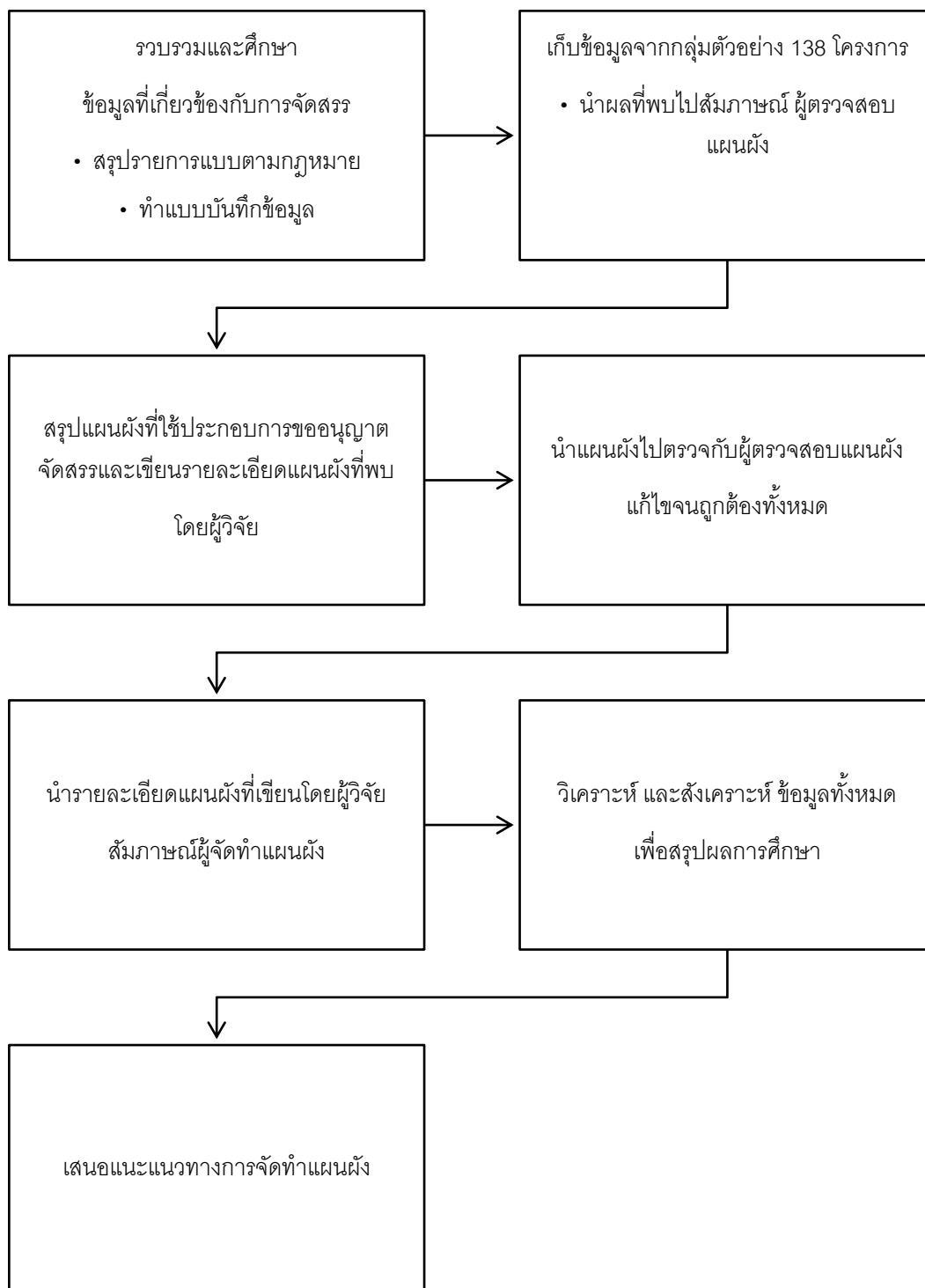
รายงานการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินและอนุกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยใช้เครื่องมือเป็นแบบบันทึกและการถ่ายภาพแบบแผนผัง เพื่อให้ทราบประเด็นในรายงานการประชุมที่คณะกรรมการแจ้งให้แก้ไขรายละเอียดต่างๆในส่วนของรายการแบบแผนผัง

1.5.3 นำประเด็นปัญหาจากรายงานฯ มาสรุป วิเคราะห์ และจัดทำ รายละเอียดของแผนผังพร้อมเขียนการแสดงผลแบบแผนผัง นำไปสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบแผนผัง ในการพิจารณาขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ทราบเหตุผลที่คณะกรรมการสั่งให้แก้ไขรายละเอียดต่างๆในส่วนของรายการแบบแผนผัง และสัมภาษณ์ผู้จัดทำแบบแผนผังขออนุญาต เพื่อให้ทราบการจัดเตรียมรายการแบบแผนผังประกอบการขออนุญาต

1.5.4 แก้ไขรายละเอียดของแผนผังพร้อมเขียนการแสดงผลแบบแผนผังให้ถูกต้องตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

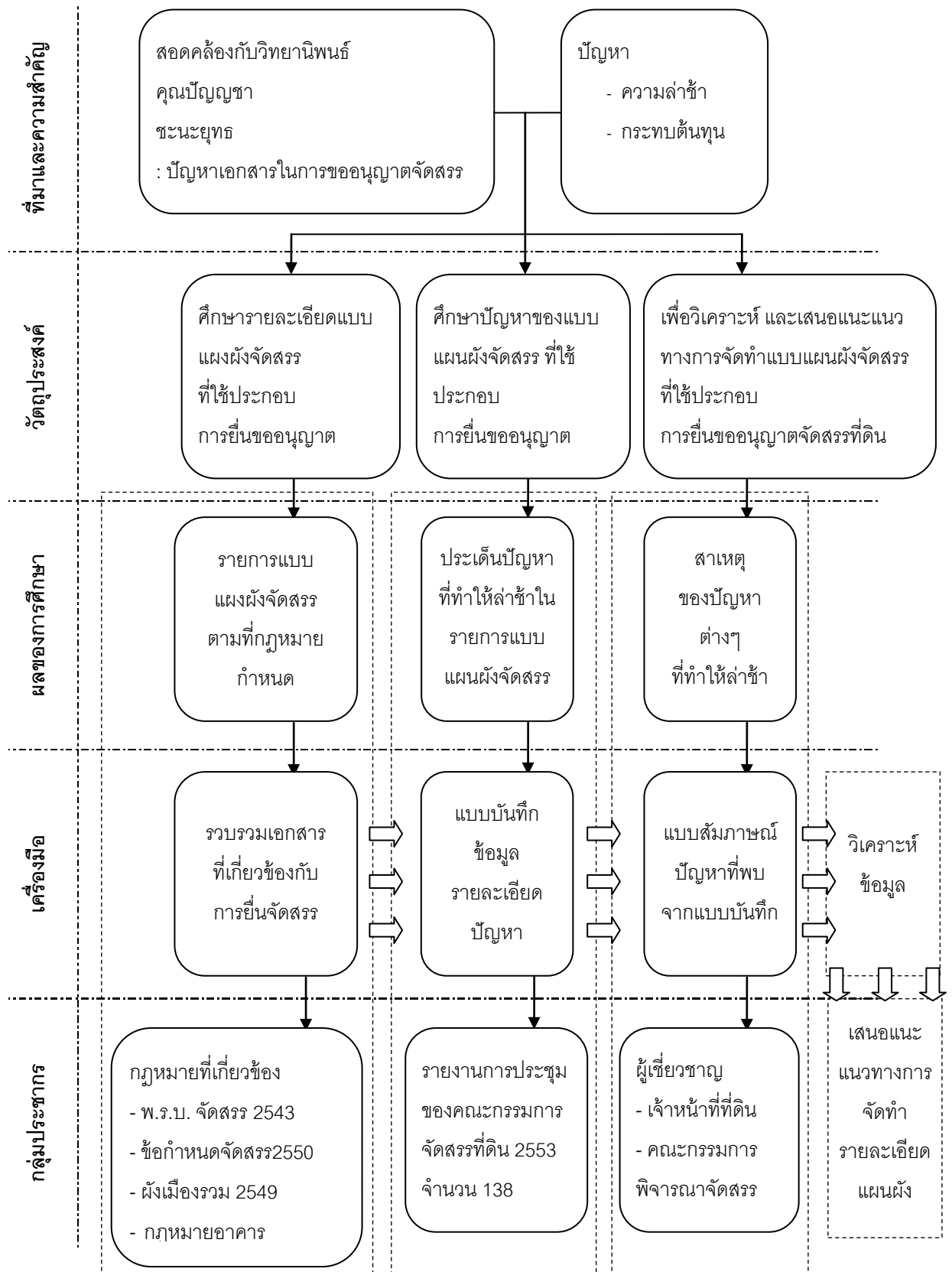
1.5.5 วิเคราะห์สรุปข้อคิดเห็นจากการสัมภาษณ์ ทั้งส่วนผู้ตรวจสอบและผู้ขออนุญาต

1.5.6 เสนอแนะแนวทางการจัดทำรายละเอียดของแบบแผนผังที่ใช้ประกอบการยื่นจัดสรร โดยมีขั้นตอนการดำเนินการวิจัยตามแผนภูมิที่ 1-2 แผนผังแสดงขั้นตอนในการดำเนินการศึกษาดังแผนผังข้างล่างนี้



แผนภูมิที่ 1-2 แผนผังแสดงขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา





แผนภูมิที่ 1-3 แผนผังแสดงกระบวนการดำเนินการศึกษา

## 1.6 กลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรในการศึกษาคั้งนี้แบ่งออกเป็น

1.6.1 **กลุ่มประชากรที่เป็นเอกสาร** คือรายงานการประชุมของคณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร เพื่อให้สอดคล้องกับวิทยานิพนธ์เรื่อง “ปัญหาเอกสารในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินใน กรุงเทพมหานคร” ของนายปัญญา ชะนะยุต ที่เคยศึกษาในส่วนของเอกสารไว้แล้ว

ได้แก่โครงการที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ช่วงระยะตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 – วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวนทั้งหมด 138 โครงการ

กลุ่มประชากรแบ่งตามขนาดโครงการดังนี้

โครงการขนาดเล็ก (พิเศษ)	7 โครงการ
โครงการขนาดเล็ก	46 โครงการ
โครงการขนาดกลาง	81 โครงการ
โครงการขนาดใหญ่	4 โครงการ

1.6.2 **กลุ่มประชากรที่เป็นผู้เชี่ยวชาญ** ได้แก่

- คณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดิน ที่เป็นผู้ให้ความคิดเห็น และมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุญาตโครงการจัดสรร

- เจ้าหน้าที่ที่ดินของกรมที่ดินหรือเจ้าหน้าที่ที่ดินของจังหวัด ในนามของเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน

## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดเตรียมแบบแผนผังจัดสรร ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพื่อทำให้เกิดความชัดเจนและถูกต้อง

1.7.2 เพื่อช่วยลดระยะเวลา อันจะส่งผลต่อทรัพยากรและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อด้านทุนของผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษา เพื่อนำมาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาในการวิเคราะห์และเป็นข้อมูลในการอภิปรายผลการวิจัยอย่างเป็นระบบ ดังนี้

- 2.1 สารสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
- 2.2 กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน
  - 2.2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง
  - 2.2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
  - 2.2.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
  - 2.2.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร
- 2.3 งานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 สารสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันเป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 ออกมาใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย มาตรการให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ<sup>1</sup>

กำหนดให้ความหมายของการกระทำที่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินว่า

การจัดสรรที่ดิน<sup>2</sup> หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้ความหมายรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินแปลงเดิมเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้เพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ตามบทบัญญัติดังกล่าวจึงมีความหมายประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการจำหน่ายที่ดิน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน
- 2) เป็นที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ซึ่งมีการลักษณะดังนี้

- 2.1) เป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว

<sup>1</sup>ไพโรจน์ อารักษ์ษา. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน.(กรุงเทพฯ : วิญญูชน. 2549), หน้า 2.

<sup>2</sup>วิจัย ดันติกุลานันท์.คำอธิบาย กฎหมายการจัดสรรที่ดิน. (กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร, 2543) ,หน้า 15.

2.2) หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน

2.3) และให้ความหมายรวมถึงการแบ่งที่ดินแปลงเดิม ซึ่งแบ่งเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

ที่ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินนั้นหมายความว่า การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ถ้ามีใช้แบ่งเพื่อจำหน่ายคือไม่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ค่าตอบแทน ก็ไม่ใช่การจัดสรรที่ดิน เช่น แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป เพื่อยกให้แก่ทายาทหรือยกให้สาธารณะประโยชน์หรือมูลนิธิหรือวัด ซึ่งอาจจะยกให้ทั้งหมด 10 แปลง หรือยกให้บางแปลงก็ได้ไม่ถือว่าเป็นการจำหน่ายตามความหมายนี้ในกรณีที่ยกทายาทหรือการกุศลไปบางแปลง และแปลงที่เหลืออยู่ยังไม่ถึง 10 แปลง หากต่อมาจำหน่ายแปลงที่เหลืออยู่ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปและทำการจำหน่ายก็ต้องถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินซึ่งจะต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการ อีกส่วนหนึ่งคือต้องเป็นที่ดินที่ได้แบ่งย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป มีการแบ่งที่ดินซึ่งเจ้าของผู้จัดสรรมีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่แล้ว โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ถ้าแบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันแล้วได้ 9 แปลง ก็ไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรถือว่าไม่ใช่การจัดสรรที่ดิน การแบ่งเป็นแปลงย่อยนั้น อาจจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวเป็นแปลงย่อย 10 แปลงขึ้นไป หรืออาจจะแบ่งจากที่ดินหลายแปลงเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปก็ได้ แต่ต้องเป็นที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันด้วย ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงซึ่งไม่มีพื้นที่ติดต่อกันและเมื่อแบ่งเป็นแปลงย่อยแต่ละแปลงหรือหลายแปลงที่ติดต่อกันแต่ไม่ถึง 10 แปลงขึ้นไปก็ไม่ใช่การจัดสรรที่ดิน การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป โดยแบ่งจากที่ดินเดิมเพียงแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันนั้น ไม่จำเป็นว่าจะต้องแบ่งเป็น 10 แปลงในคราวเดียวกัน แต่อาจจะเป็นการทยอยแบ่งหรือแบ่งเพิ่มเติมจากแปลงที่แล้วย่อยออกไปอีกก็ได้ แต่การแบ่งเพิ่มเติมในภายหลังจนครบตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปนั้นจะต้องแบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปีนับแต่การแบ่งครั้งสุดท้าย ถ้าแบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปีนับแต่การแบ่งครั้งสุดท้ายก็ไม่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน เช่น ครั้งแรกแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงติดต่อกันออกเป็นแปลงย่อยรวม 9 แปลง ต่อมาภายใน 3 ปีแบ่งแปลงย่อยที่แบ่งแล้วบางแปลงออกเป็น 2 แปลง รวมกันแล้วกลายเป็น 10 แปลง และเป็นการแบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปีนับตั้งแต่แรก ดังนั้นถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ถ้าเป็นการแบ่งเพิ่มเติมภายหลัง 3 ปีนับแต่แบ่งครั้งแรก หรือครั้งสุดท้ายก็ไม่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ประเด็นสำคัญคือการแบ่งที่ดินซึ่งมีอยู่แล้วออกเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ถ้าเป็นการซื้อที่ดินมาครั้งเดียว 10 แปลงขึ้นไป เช่น ซื้อที่ดินซึ่งผู้อื่นจัดสรรที่เป็นแปลงย่อยรวมกัน 10 แปลงแล้วนำไปขายต่อ ดังนั้นไม่ใช่การจัดสรรตามความหมายนี้ เพราะไม่ได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย แต่ถ้าซื้อที่ดินรวมกัน 9 แปลง ต่อมาได้แบ่งแปลงใดแปลงหนึ่งดังกล่าวออกเป็น 2 แปลง รวมกันกลายเป็น 10 แปลงดังนั้นถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินซึ่งต้องขออนุญาต

การขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงดังกล่าว อาจจะมีปัญหาโต้แย้งกันว่าเป็นการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปหรือไม่ หรือแบ่งเพื่อจำหน่ายหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่แบ่งแยกจะต้องแจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน ข้อยกเว้นการจัดสรรที่ดินโดยไม่ต้องขออนุญาตและไม่อยู่ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ได้แก่

1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือ

องค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรตามกฎหมาย

2) การจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น กรณีนี้ มิได้จำกัดว่าผู้ดำเนินการจะต้องเป็นหน่วยงานของรัฐ อาจจะเป็นเอกชนก็ได้ แต่จะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น เหตุที่ยกเว้นไม่นำกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ไปใช้บังคับเพราะการดำเนินการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ย่อมจะต้องมีการควบคุมดูแลการดำเนินการให้ได้มาตรฐานที่ดี โดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายอื่นอยู่แล้ว

## 2.2 กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

2.2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง รัฐได้กำหนดให้มีการวางผังเมืองเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ให้เหมาะสม ผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีนโยบาย และมาตรการ เพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ และโครงข่ายสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญเพื่อให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ และการปกครอง ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชย์ยกรรมให้มีความสอดคล้องกับนโยบายการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ซึ่งมีผลต่อการวางผังจัดสรรในเรื่องของการกำหนดการใช้ประโยชน์และการเว้นพื้นที่ว่างตามกฎหมาย

การศึกษาในครั้งนี้ เป็นโครงการจัดสรรที่ดินปี 2553 บังคับใช้ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพ.ศ.2549<sup>3</sup> กำหนดพื้นที่เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ทำกฎกระทรวงนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้
  - (ก) ที่ดินประเภทย.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง
  - (ข) ที่ดินประเภทย.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมือง
  - (ค) ที่ดินประเภทย.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตชานเมืองและบริเวณโดยรอบศูนย์ชุมชน
  - (ง) ที่ดินประเภทย.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตชานเมืองที่มีความสะดวกในการเดินทาง
- (2) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

<sup>3</sup>ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 123 ตอนที่ 48 ก เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2549.

(ก) ที่ดินประเภทย.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจากเขตเมืองชั้นในโดยเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในและบริเวณศูนย์ชุมชนชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภทย.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์ชุมชนชานเมืองศูนย์พาณิชยกรรมชุมชนและเขตอุตสาหกรรม

(ค) ที่ดินประเภทย.7 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

(3) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภทย.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

(ข) ที่ดินประเภทย.9 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

(ค) ที่ดินประเภทย.10 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

(4) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีแดงให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภทพ.1 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมชุมชนเพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนในบริเวณที่อยู่อาศัยชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภทพ.2 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมชุมชนย่อยเพื่อกระจายกิจการการค้าและบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนในเขตชุมชนในพื้นที่เขตต่อเมืองและชานเมือง

(ค) ที่ดินประเภทพ.3 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมชุมชนรองและพาณิชยกรรมเมืองเพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจการค้าและการบริการรวมทั้งการค้าและการบริการเฉพาะประเภทที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

(ง) ที่ดินประเภทพ.4 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองและศูนย์พาณิชยกรรมรองเพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าการบริการและสันตนาการที่จะก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมืองและเพื่อส่งเสริมการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจการค้าการบริการและสันตนาการในบริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมของระบบขนส่งมวลชนและเขตรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของศูนย์พาณิชยกรรมหลัก

(จ) ที่ดินประเภทพ.5 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก

เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าบริการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

(5) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภทอ.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเขตอุตสาหกรรมเพื่อการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย

(ข) ที่ดินประเภทอ.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(6) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปรางให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคลังสินค้าการเก็บและขนถ่ายสินค้าเพื่อการขนส่งในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

(7) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียวให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภทก.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

(ข) ที่ดินประเภทก.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

(8) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภทก.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจเกษตร

(ข) ที่ดินประเภทก.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

(9) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อนให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทยโดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภทค.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติและส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว

(ข) ที่ดินประเภทค.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติและส่งเสริมกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมการบริการและการท่องเที่ยวในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม

(10) ที่ดินประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงินให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีวัตถุประสงค์เพื่อสถาบันราชการและกิจการของรัฐที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภคสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์

## 2.2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร<sup>4</sup>

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัยการป้องกัน อัคคีภัยการสาธารณสุขการรักษาคูณภาพสิ่งแวดล้อมการผังเมืองการสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวก สดวกแก่การจราจรตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของ คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีอำนาจออกกฎกระทรวง

กำหนด ลักษณะแบบรูปทรงสัดส่วนขนาดเนื้อที่และที่ตั้งอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนนตรอกซอยทางเท้าทางหรือที่สาธารณะ ลักษณะและขนาดของ พื้นที่ที่จอดรถ ที่กั้ลบริดและทางเข้าออกของรถ ซึ่งมีผลต่อการวางผังในเรื่องขนาดการแบ่งแปลงที่ดิน โดยกฎกระทรวงกำหนดไว้ดังนี้

- (1) ประเภทลักษณะแบบรูปทรงสัดส่วนขนาดเนื้อที่และที่ตั้งอาคาร
- (2) การรับน้ำหนักความต้านทานความคงทนตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- (3) การรับน้ำหนักความต้านทานความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคาร
- (4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งประปาก๊าซไฟฟ้าเครื่องกลความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นและการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
- (5) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (6) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคารเช่นระบบการจัดแสงสว่างการระบาย อากาศการปรับอากาศการฟอกอากาศการระบายน้ำการบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (7) ลักษณะระดับความสูงเนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร
- (8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอกซอยทางเท้าทางหรือที่สาธารณะ
- (9) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถที่กั้ลบริดและทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบาง ชนิดหรือบางประเภทตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว
- (10) บริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใด
- (11) หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างตัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยน การใช้อาคาร
- (12) หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต การขอ ต่ออายุใบอนุญาต การโอน ใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- (13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบผู้ควบคุมงานผู้ดำเนินการผู้ครอบครองอาคารและ เจ้าของอาคาร
- (14) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบตลอดจนหลักเกณฑ์วิธีการและ เงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

<sup>4</sup>ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 117 ตอนที่ 42 ก เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2543.



(15) หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคารติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคารชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิตร่างกายและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

### 2.2.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ<sup>5</sup>

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการศึกษานี้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2539 ขยายเวลามาถึงปี พ.ศ. 2540 จากนั้น ก็ได้มีการปรับปรุงบังคับใช้จนมาถึงปัจจุบัน ซึ่งเป็นสิ่งที่บ่งชี้ประการหนึ่งว่าพื้นที่ใดบ้างที่จะต้องทำรายงาน EIA หรือ IEE โดยจะมีขั้นตอนในการทำรายงานอย่างไร และในขั้นตอนใด

กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีการรายงานการประเมินผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีผลต่อการวางผังในเรื่องของพื้นที่สีเขียว ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามกฎหมาย

**ประเภท และขนาดของโครงการที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม**  
แบ่งเป็น 22 ประเภท ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้ง 3 ฉบับ ให้จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นนั้น เป็นโครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ รวม 6 ประเภท โดยในประเภทการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ กำหนดให้โครงการที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ (โครงการขนาดใหญ่) ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ยกเว้นกรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจให้เสนอก่อนขออนุมัติงบประมาณ

### 2.2.4 ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550<sup>6</sup>

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคมโดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดินที่ตั้งของที่ดินการผังเมือง ซึ่งผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้  
ในการออกข้อกำหนด ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เกี่ยวกับข้อกำหนดฉบับนี้ประกอบไปด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ( 1) หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
- ( 2) ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

<sup>5</sup> สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม การเสริมสร้างสมรรถนะการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนสถานที่พักตากอากาศ. หน้า 15.

<sup>6</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 124 ตอนพิเศษ 21 ง เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2550.

- ( 3) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข
- ( 4) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ( 5) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคมการจราจรและความปลอดภัย
- ( 6) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุขโรค
- ( 7) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง
- ( 8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสุขภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความ

เป็นอยู่และการบริหารชุมชน

หลักเกณฑ์การพิจารณาที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังโครงการจัดสรรที่ดินไว้ดังนี้

หมวด 2 : ข้อ 8 ขนาดของที่ดินจัดสรร, ข้อ9 ขนาดของที่ดินแปลงย่อย, ข้อ 10 การเว้นช่องระหว่างแปลงที่ดิน, ข้อ11 การห้ามแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บ, ข้อ12 การจัดสาธารณูปโภคเพื่อโครงการในอนาคต

หมวด 4 : ข้อ14.1 ขนาดคันดินป้องกันน้ำท่วม, ข้อ14.8 ระยะบ่อพักท่อระบายน้ำ

หมวด 5 : ข้อ16 หน้ากว้างของแปลงที่ดินถนน, ข้อ 17 ความกว้างของเขตทางและผิวจราจร, ข้อ 18 ความกว้างทางเข้าออกของโครงการ, ข้อ 19 ความยาวของถนน, ข้อ20 ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า, ข้อ 21 ทางเดินและทางเท้า, ข้อ22 ระดับความสูงของหลังถนน, ข้อ23ความลาดชันและทางเลียย, ข้อ 24 การปาดมุมถนน, ข้อ25 สะพาน

หมวด 8 : ข้อ33 ขนาดสวน, ข้อ34 ขนาดโรงเรียนอนุบาล, ข้อ36 ขนาดสำนักงานนิติบุคคล

ตารางที่ 2-1 เกณฑ์การแบ่งขนาดโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร

ขนาดโครงการ / เกณฑ์	โครงการขนาดเล็ก	โครงการขนาดกลาง	โครงการขนาดใหญ่
ขนาดของที่ดินจัดสรร จำนวนแปลง/ไร่	ไม่เกิน 99 แปลงหรือ ไม่เกิน 19 ไร่	100-499 แปลงหรือ 19-100 ไร่	500 แปลงขึ้นไปหรือ มากกว่า 100 ไร่
ขนาดของถนน	เขตทางไม่ต่ำกว่า9.00 เมตรโดยมีความกว้าง ของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00เมตร	(100 - 300 แปลง) เขตทางไม่ต่ำกว่า12.00 เมตรโดยมีความกว้าง ของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00เมตร (300-499 แปลง) เขตทางไม่ต่ำกว่า16.00 เมตรโดยมีความกว้าง ของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00เมตร	เขตทางไม่ต่ำกว่า18.00 เมตรโดยมีความกว้าง ของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00เมตรมีเกาะกลาง ถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00เมตรและมีทางเท้า กว้างข้างละ2.00เมตร

จากตารางที่ 2-1 สรุปเกณฑ์การแบ่งขนาดของโครงการ ได้คือ ขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็น3ขนาดคือ

### 1. ขนาดเล็ก

จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่

### 2. ขนาดกลาง

จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 – 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ19 – 100 ไร่

### 3. ขนาดใหญ่

จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

1. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

2. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 – 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

3. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 – 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

4. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินทางหลวงท้องถิ่นให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ตารางที่ 2-2 ขนาดที่ดินในแบ่งที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรร

ประเภทโครงการจัดสรรที่ดิน	ที่ดินเปล่าหรือบ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์
ความกว้างหรือยาว	ไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร
เนื้อที่	ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หรือ ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา (หากขนาดกว้าง ยาว ไม่ได้ตามเกณฑ์)	ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา	ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

จากตารางที่ 2-2 ตารางแสดงขนาดที่ดินในแบ่งที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรสรุปได้ว่า

การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้นการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภทดังนี้

1. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา
2. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา
3. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บเป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคตให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวาต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆต่อไปหากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝดบ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ จัดจำหน่ายทั้งโครงการให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝดบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลงจำนวนแปลงที่ดินที่

คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝดบ้านแถวและอาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการ

## 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาและค้นคว้างานวิจัยที่เกี่ยวข้องสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม

### 2.3.1 ด้านเอกสาร

- *ปัญญา ชะนะยุทธ* เรื่อง: ปัญหาเอกสารในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร<sup>7</sup>

จากการศึกษา พบว่า เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 23 กำหนดเป็นเพียงเอกสารพื้นฐานที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตเท่านั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นในกระบวนการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน การแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร คือ ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ที่ไม่เข้าใจในเอกสาร ในส่วนของรูปแบบ รายละเอียดที่จะระบุลงในเอกสาร หน่วยงานที่ถูกต้องที่ออกเอกสาร ความเข้าใจในการอธิบายเอกสาร ทำให้เกิดปัญหาการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการพิจารณาการจัดสรรที่ดินขึ้น

- *ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล* เรื่อง: เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ศึกษากรณีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม<sup>8</sup>

จากการศึกษา พบว่า โครงการที่ผ่านการพิจารณาโดยไม่ติดปัญหาเรื่องเอกสารราชการ มีการยื่นเอกสารราชการตามที่แนวทางการจัดทำรายงานระบุไว้ครบถ้วนตั้งแต่การยื่นครั้งแรก นอกจากนี้พบว่าโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เกิดจากความไม่เข้าใจในเอกสาร ทำให้เกิดปัญหาการยื่นเอกสารไม่ครบถ้วน และยื่นเอกสารราชการไม่ถูกต้องตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ใช้ประกอบการพิจารณารายงาน

<sup>7</sup>ปัญญา ชะนะยุทธ. ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร.วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2554. หน้า ง.

<sup>8</sup>ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล. เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ศึกษากรณีโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม.วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2552. หน้า ง.

### 2.3.2 ด้านรายการแบบ

- นิรุบล กาญจนางกูรพันธุ์ เรื่อง: แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการทางด้านวิศวกรรมประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม<sup>9</sup>

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบรายการทางด้านวิศวกรรมที่ใช้ประกอบในรายงานฯ อยู่ในหมวดรายละเอียดโครงการประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคในช่วงเวลาก่อสร้าง และหมวดคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ระบบระบายอากาศ กลิ่น คิวินและไอความร้อน ระบบพลังงานไฟฟ้า รวมจำนวนรูปแบบรายการทั้งสิ้น 29 รายการ ส่วนปัญหาที่พบคือ การแสดงข้อมูลที่ไม่ครบถ้วนสมบูรณ์และขาดรายละเอียดที่จำเป็น การย่อแบบทำให้อ่านยากเกิดความสับสน ไม่เข้าใจและยากในการพิจารณาตรวจสอบ การแสดงข้อมูลที่ไม่ชัดเจน ทั้งรูปแบบและสัญลักษณ์ที่ต้องใช้สื่อความหมาย การแสดงรายละเอียดและข้อมูลหลายเรื่องพร้อมกัน

- ทรงพล จิตรหาญ เรื่อง: แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการประกอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม<sup>10</sup>

จากการศึกษา พบว่า รูปแบบรายการที่ใช้ประกอบในรายงานฯ ประกอบด้วย หมวดรายละเอียดโครงการในหัวข้อที่ตั้งโครงการ แผนผังโครงการ รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง แนวระยะถอยร่น และพื้นที่สีเขียว และหมวดคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ในหัวข้อการบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ การคมนาคมขนส่ง การจัดการมูลฝอย ระบบอัคคีภัย การใช้ประโยชน์ที่ดินและสุนทรียภาพ พบปัญหาแสดงข้อมูลไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และขาดรายละเอียดที่จำเป็น แสดงข้อมูลที่ชัดเจน ทั้งรูปแบบและสัญลักษณ์ที่ใช้สื่อความหมาย แสดงรายละเอียดมากเกินไปและข้อมูลหลายเรื่องพร้อมกัน และการย่อแบบก่อสร้างทำให้อ่านยาก เกิดความสับสน ไม่เข้าใจ และยากในการพิจารณาตรวจสอบ จึงให้จัดทำใหม่ หรือขอข้อมูลเพิ่มเติม เป็นเหตุให้เพิ่มระยะเวลาในกระบวนการพิจารณารายงานฯ

การศึกษพบว่า มีผลสรุปที่เหมือนกันคือ ความล่าช้า มาจากสาเหตุที่มีการแก้ไข และการเพิ่มเติมของทั้งเอกสารและรายการแบบ ที่ใช้ในการยื่นขออนุญาต โดยปัญหานี้เกิดจากความไม่เข้าใจของผู้ยื่น

<sup>9</sup> นิรุบล กาญจนางกูรพันธุ์. แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการทางด้านวิศวกรรมประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2553. หน้า ง.

<sup>10</sup> ทรงพล จิตรหาญ. แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการประกอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2550. หน้า ง.

## ตารางที่ 2-3 ทบทวนวรรณกรรม

ชื่อเรื่อง	ชื่อผู้แต่ง	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	ประโยชน์
2554 ปัญหาเอกสารในการยื่น ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร	ปัญญา ชนะยุทธ	1. เพื่อศึกษาเอกสาร 2. เพื่อศึกษาปัญหาของเอกสาร 3. เพื่อวิเคราะห์ และเสนอแนะการ เตรียมการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	โครงการในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 – วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 138 โครงการ	1. เพื่อใช้เป็นแนวทางใน การจัดเตรียมเอกสาร 2. เพื่อใช้เป็นแนวทางใน การป้องกันความ ผิดพลาด 3. ผู้จัดสรรที่ดินทราบ รายละเอียดเอกสาร
2553 แนวทางการจัดทำ รูปแบบรายการ ทางด้านวิศวกรรม ประกอบรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมโครงการ ประเภทอาคารอยู่อาศัย รวม.	นิรุบล กาญจนาง- กูรพันธุ์	1. เพื่อศึกษารูปแบบรายการ ทางด้านวิศวกรรม 2. เพื่อศึกษาปัญหารูปแบบ รายการทางด้านวิศวกรรม 3. เพื่อวิเคราะห์และเสนอแนะ ทางการจัดทำรูปแบบรายการ ทางด้านวิศวกรรมประกอบใน รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	โครงการประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารสูง ในเขต กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2552 จำนวน 26โครงการ	เพื่อเป็นแนวทางในการ จัดทำรูปแบบรายการ ทางด้านวิศวกรรม ประกอบในรายงาน วิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมของโครงการ สามารถเข้าใจได้ง่าย ชัดเจน และถูกต้องตาม แนวทางการทำรายงานฯ
2552 เอกสารราชการประกอบ ในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม: กรณีศึกษาโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม	ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล	1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน และ ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารราชการ ที่ใช้ในการยื่นประกอบการ พิจารณารายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม 2. เพื่อวิเคราะห์และเสนอแนะ แนวทางการเตรียมเอกสาร ที่ใช้ ยื่นประกอบการพิจารณา	โครงการอาคารอยู่ อาศัยรวม ในเขต กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551 ไปจนถึง 31 ธันวาคม 2551	เพื่อใช้เป็นแนวทางในการ จัดเตรียมเอกสารราชการ ประกอบในการยื่น พิจารณารายงานฯ เกิด เป็นมาตรฐานที่สามารถ เข้าใจได้ง่ายชัดเจนและ ถูกต้องตามแนวทางของ การจัดทำรายงานฯ
2550 แนวทางการจัดทำ รูปแบบรายการด้าน สถาปัตยกรรมประกอบ รายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการประเภทอาคาร อยู่อาศัยรวม	ทรงพล จิตรัทธ	1. เพื่อศึกษารูปแบบรายการ ใน การจัดทำรายงานฯ ตามโครง ร่างแนวทางการจัดทำรายงานฯ 2. เพื่อศึกษาปัญหาในการจัดทำ รายงานฯ 3. เพื่อวิเคราะห์และเสนอแนะ ทางการจัดทำรูปแบบรายการ ประกอบในรายงานฯ	โครงการประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม ที่ยื่นเสนอต่อ สำนักงานนโยบาย และแผน ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	เพื่อเป็นแนวทางในการ จัดทำรูปแบบรายการ ประกอบในรายงานฯของ โครงการ เกิดมาตรฐาน ที่สามารถเข้าใจได้ง่าย ชัดเจน และถูกต้องตาม แนวทางของการจัดทำ รายงานฯ

## บทที่ 3

### การจัดสรรที่ดิน

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ทำ การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิโดยการรวบรวมข้อมูลเอกสารจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับ การจัดสรรที่ดิน ได้ศึกษาข้อมูลดังนี้

- 3.1 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 3.2 การพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน

#### 3.1 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

##### 3.1.1 เอกสารการขออนุญาต

เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน รัฐบาลได้กระจายอำนาจในการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด รวมทั้งกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางอ้อมจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติ<sup>1</sup> การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน<sup>2</sup> ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐาน และรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- 2) ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอม ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว
- 3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณ
- 4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่า

<sup>1</sup>ไพโรจน์ อารักษา. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน.(กรุงเทพฯ : วิทยุชน. 2549), หน้า 13.

<sup>2</sup>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน [ออนไลน์], 24 สิงหาคม 2555. <http://www.dol.go.th>



ก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะนำให้แล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำ  
 สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผัง  
 รายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้ว เสร็จนั้นด้วย

- 5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 6) วิธีการ จำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
- 7) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- 8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- 9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- 10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำ  
 ประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษา  
 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- 11) การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำไปแล้ว  
 เสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้า  
 คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่า  
 คณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว
- 12) ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอมีสิทธิ  
 อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง
- 13) การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนด  
 7 วัน นับแต่
  - 13.1) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดิน
  - 13.2) วันที่คณะกรรมการกลางให้ความเห็นชอบให้ทำการจัดสรร (กรณีที่มีการอุทธรณ์)
- 14) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้  
 ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จด  
 แจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้ง  
 ระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญ  
 สำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิ หรือหนี้จำนองตาม  
 จำนวนเงินที่ได้ระบุไว้ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูล  
 ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนอง

15) อัตราค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544

15.1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ 100 บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ 250 บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่

15.2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 3,000 บาท

ในส่วนเอกสารหลักฐานในการขออนุญาตจัดสรร<sup>3</sup> จากการศึกษางานวิทยานิพนธ์เพิ่มเติมพบว่ามีความล่าช้าเกิดขึ้นในการพิจารณาขออนุญาตจัดสรร ซึ่งใช้ระยะเวลาเกินกว่า 45 วัน ตามที่กฎหมายกำหนดสามารถสรุปได้ดังนี้ เกิดจากการยื่นเอกสารไม่ครบถ้วน เอกสารไม่ถูกต้อง และคณะกรรมการขอเอกสารเพิ่มเติมสาเหตุเกิดขึ้นมาจากความไม่เข้าใจของผู้ยื่น งานวิทยานิพนธ์<sup>4</sup> พบเอกสารตามที่บัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้ อยู่ 10 รายการ และเมื่อทำการศึกษาในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษาจึงพบว่ามีเอกสารอื่นนอกเหนือจากที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินกำหนดอีก 21 รายการ เนื่องจากโครงการแต่ละโครงการมีลักษณะเฉพาะโครงการ เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจึงมีจำนวนมากว่าที่กฎหมายจัดสรรกำหนด สามารถสรุปแสดงรายละเอียดของเอกสารแบ่งไว้ดังตารางที่ 3-1 ตารางแสดง เอกสารที่ใช้ในการพิจารณาของคณะกรรมการทั้งหมด

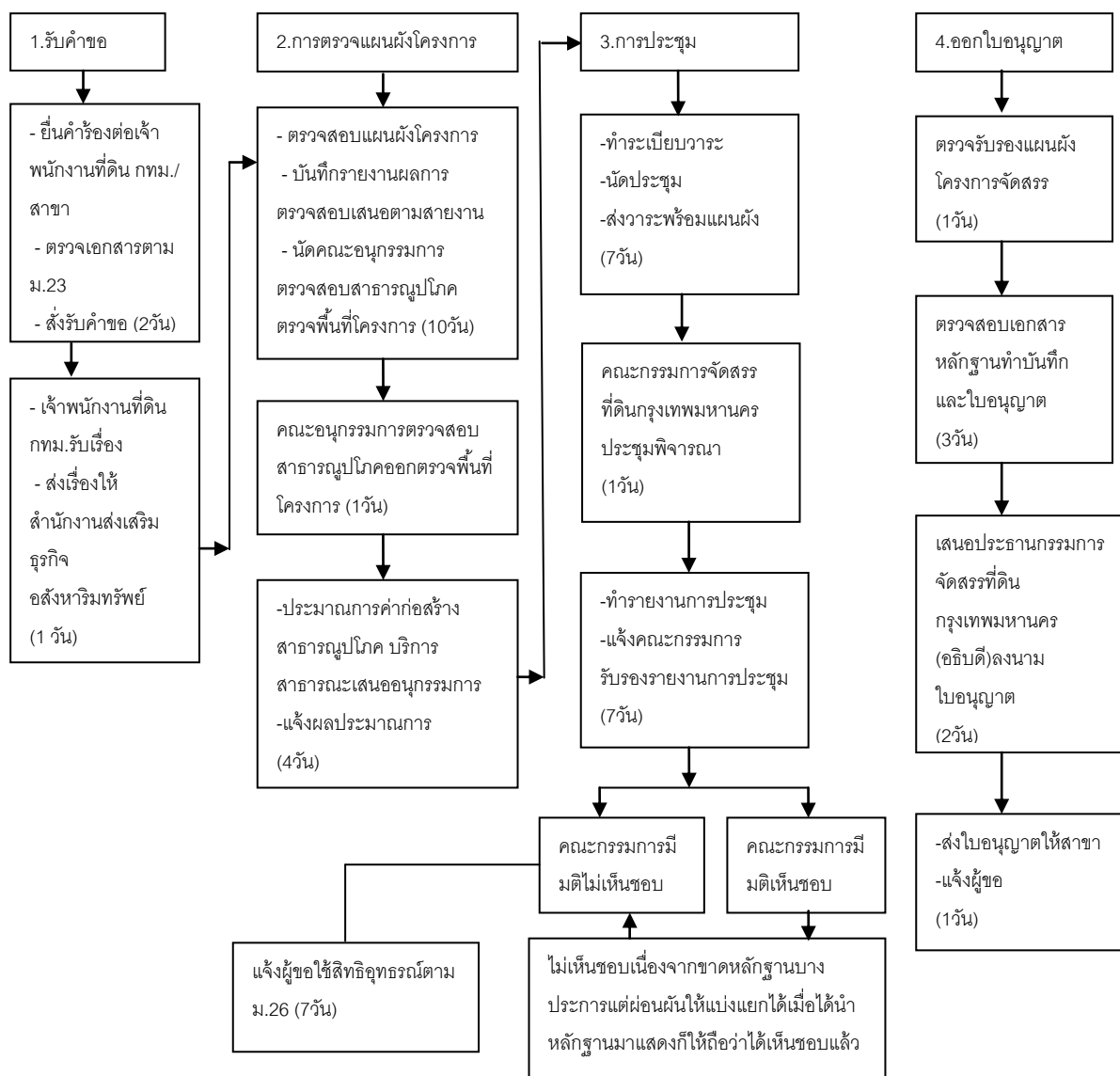
<sup>3</sup>ปัญญา ชะนะยุทธ. “ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554). หน้า ๖.

<sup>4</sup>เรื่องเดียวกัน, หน้า 189.

เอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน	เอกสารอื่นที่คณะกรรมการเรียกเอกสารเพิ่มเติม			
	คณะกรรมการเรียกเพิ่มเติมทุกโครงการ	คณะกรรมการเรียกเพิ่มเติมเฉพาะโครงการ ตามลักษณะของโครงการ		
		เพิ่มเติมกรณี โครงการขนาดใหญ่	เพิ่มเติมกรณี ที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม	เพิ่มเติมกรณี มีภาระผูกพัน
1. โฉนดที่ดิน	1. เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	1. เอกสาร รายงานผลกระทบ สิ่งแวดล้อมโครงการ จัดสรรที่ดิน	1. เอกสารอนุญาต ก่อสร้างสะพาน	1. โฉนดที่ดินภาระจำยอม
2. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน	2. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพฯ 3. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง ชนบท 4. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง จากกรมทางหลวง		2. เอกสารรับรอง การปรับปรุงถนน สาธารณะ	
3. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	5. เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า	2. เอกสารรับรองการ จัดตั้งโรงเรียนอนุบาล	3. เอกสารรับรอง ทางสาธารณะ (กรณีไม่มีหลักฐานที่ ยืนยันแน่ชัด)	2. เอกสารยินยอมให้แก้ไข แผนผังโครงการ และ รายการเฉลี่ยหนี้ใหม่
4. หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยหนี้จำนอง รายแปลง (ถ้ามี)	6. เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา		4. เอกสารการโอนเป็นที่ สาธารณะประโยชน์ (กรณีมีการอุทธรณ์ที่ดิน)	
5. เอกสารค้ำประกันการจัดทำ และ เอกสารค้ำประกันการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ	7. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำกรุงเทพฯ(ถ้ามี) 8. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรมทางหลวง 9. เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ (ถ้ามี) 10. เอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล 11. เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน		5. เอกสารรับรองคลอง สาธารณะ	

### 3.1.2 ขั้นตอนการขออนุญาต

ผู้ประกอบการที่ประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เพื่อจำหน่าย ไม่ว่าจะเป็นที่ดินเพื่อทำการเกษตรกรรม ก็ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินก่อนโดยจะต้องดำเนินการดังนี้



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2554

แผนภูมิที่ 3-1 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร

- ( 1) ยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินสาขา พร้อมแนบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับรวบรวมเอกสารที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เอกสารบริษัท สำเนาโฉนดที่ดิน ที่มีชื่อผู้ขออนุญาตฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แผนผังแปลงย่อย โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน หนังสือคำประกันสาธารณูปโภค ส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หนังสือคำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภคร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ทำการก่อสร้างแล้ว โดยต้องมีกรมหมายสีในแผนผังแสดงให้เห็นงานก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ทำการก่อสร้างแล้ว หนังสือยินยอมธนาคารให้ทำการจัดสรรที่ดิน และบัญชีเฉลี่ยหนี้ จากธนาคารผู้รับจำนอง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้าง หรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ ฯลฯ จัดแนบจำนวน 11 แนบ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนแล้วถึงจะลงรับพร้อมให้ชำระเงินค่าธรรมเนียม
- (2) เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินสาขาลงนาม นำส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าหน้าทำงานจัดสรรรับเรื่องออกตรวจสภาพพื้นที่โครงการเพื่อดูงานก่อสร้างสาธารณูปโภค และประมาณราคา คำประกันสาธารณูปโภคส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ตรวจสอบแผนผังโครงการว่าได้มีการวางผังแปลงย่อย และจัดให้มีสาธารณูปโภคได้ตามกำหนดหรือเขียนโครงการจัดสรรที่ดินระบุรายละเอียดตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ครบถ้วนสรุปเรื่อง จัดวาระการประชุม เพื่อเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะประธานคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกำหนดวันประชุม หรืออาจมอบหมายให้รองผู้ว่าราชการเป็นประธานประชุมแทน
- (3) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา โดยจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำขอเจ้าหน้าที่สรุปรายงานการประชุม เสนอให้คณะกรรมการรับรองรายงานการประชุม พร้อมทั้งสรุปเรื่องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้กับโครงการ
- (4) การที่ผ่านมติคณะกรรมการเห็นชอบ ให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยจะต้องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน (ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้ระบุไว้ว่าเป็น 7 วันทำการ ฉะนั้น จึงนับวันต่อเนื่องจนครบ) โดยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในใบอนุญาต
- (5) เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องส่งใบอนุญาตจัดสรร พร้อมแผนผังที่ผ่านการรับรองแล้ว และเพิ่มจัดสรรที่ดิน จำนวน 2 ชุด จัดส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้องเพื่อแจ้งให้ผู้จัดสรรรับทราบ และมาชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในราคาไร่ละ 250 บาท พร้อมทั้งต้องนำโฉนดที่ดินมาประทับตราในสารบัญหลังว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน”

### 3.2 การพิจารณาขออนุญาตจัดสรรที่ดิน<sup>5</sup>

ในการตรวจพิจารณารายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจะต้องตรวจสอบรายละเอียด ดังนี้

#### 3.2.1 โครงการและวิธีการจัดสรร

1) ขนาดเนื้อที่และความกว้างของแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายแต่ละประเภทเป็นแปลงย่อย มีเนื้อที่เท่าใดและมีจำนวนเท่าใด โดยแยกเป็นประเภท ได้แก่ ประเภทบ้านเดี่ยว, ประเภทบ้านแฝด, ประเภทบ้านแถว, ประเภทอาคารพาณิชย์ และประเภทที่ดินเปล่า

2) การจัดทำถนนจำนวนกี่สาย พร้อมระบุขนาดความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า และความยาวของถนน

#### 3.2.2 แผนผังบริเวณและแผนผังเฉพาะ

##### 1) แผนผังบริเวณ

- แสดงลักษณะรูปแปลงบริเวณที่ดินจัดสรรตรงกับรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- แสดงทิศทางของแผนที่สังเขปไปในทิศทางเดียวกับแผนผังเฉพาะ
- แสดงภาพที่ตั้งและสภาพโดยรอบที่ดินจัดสรร และระยะระยะห่างจากหลักกิโลเมตร หรือทางแยกอย่างชัดเจน

- แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมือง

##### 2) แผนผังเฉพาะ

- ระบุชื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรร หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่ของแปลงจัดสรรครบถ้วน

- แสดงรูปต่อหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร (กรณีมีที่ดินตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป) และที่ดินแปลงภาระจำยอม

- ระบุแนวสำรวจ คลองสาธารณะ ลำกระโดง และที่สาธารณะต่างๆ ในแผนผังเฉพาะ ถูกต้องตรงตามรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

- แสดงรูปแบบการแบ่งที่ดินแปลงย่อยโดยระบุขนาดความกว้าง ยาว และเนื้อที่ พร้อมสาธารณูปโภค ใช้มาตราส่วนที่เหมาะสม สะดวกในการตรวจสอบ (กรณีบ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อยติดต่อกันเป็นคู่ถูกต้อง)

- แสดงสัญลักษณ์ในแต่ละแปลงย่อยให้ทราบว่าประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว, ประเภทบ้านแฝด, ประเภทบ้านแถว, ประเภทอาคารพาณิชย์ และประเภทที่ดินเปล่า

- แสดงหมายเลขประจำแปลงจำหน่ายตามลำดับ

- ระยะช่องว่างระหว่างแปลงเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

- ที่กัลบริดมีขนาด และจำนวนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

<sup>5</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. คำแนะนำประชาชนเรื่องการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.(กองการพิมพ์ : กรมที่ดิน. 2550). แผ่นพับ.

- จัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสนามเด็กเล่นด้านติดถนน, คลอง และระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- ผู้ขอได้ลงลายมือชื่อรับรองในแผนผังทุกฉบับ

### 3.2.3 ขนาดและประเภทของถนน

- 1) ขนาดของถนนภายในโครงการมีความกว้างของผิวจราจรเป็นส่วนสัมพันธ์กับขนาดของโครงการ
- 2) ขนาดของถนนหน้าอาคารพาณิชย์ มีความกว้างเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- 3) ขนาดของถนนที่เป็นทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรรที่บรรจบกับทางหลวงหรือทางสาธารณะเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- 4) แสดงรูปตัดถนนทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรรที่บรรจบกับทางหลวงหรือทางสาธารณะ ระบุสภาพก่อนและหลังปรับปรุงเป็นอย่างไร
- 5) แสดงรูปตัดสะพานข้ามคลองหรือลำราง ระบุความกว้างผิวจราจรสัมพันธ์กับถนนที่เชื่อมต่อ
- 6) แสดงรูปตัดถนนสาธารณะประโยชน์ ระบุสภาพก่อนและหลังปรับปรุงเป็นอย่างไร
- 7) แสดงรูปตัดถนนภายในโครงการจัดสรรตามมาตรฐานที่เหมาะสม ให้มีรายละเอียดการก่อสร้างตามหลักวิศวกรรม
- 8) แสดงแนวเสาไฟฟ้า, ท่อระบายน้ำและบ่อตรวจพักการระบายน้ำในตำแหน่งที่เหมาะสมพร้อมระบุขนาด
- 9) ระบุวัสดุที่จัดทำเป็นทางเท้า
- 10) อาคารพาณิชย์ ต้องแสดงรูปตัดการจัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าตลอดความยาวหน้าอาคาร

### 3.2.4 ระบบการระบายน้ำ

- 1) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำ และทิศทางกรไหลของน้ำ ของถนนทุกสาย เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- 2) แสดงตำแหน่งการระบายน้ำออกของโครงการจัดสรร ที่เชื่อมต่อกับแหล่งระบายน้ำสาธารณะ
- 3) แสดงระดับท่อระบายน้ำภายในโครงการสัมพันธ์กับท่อระบายน้ำในถนนสาธารณะประโยชน์

### 3.2.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

- 1) แสดงตำแหน่งถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ระบุรุ่นและขนาดความจุ
- 2) บ่อบำบัดน้ำเสียแบบรวมเปิดและแบบรวมปิด

### 3.2.6 ระบบประปาบาดาล

- 1) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อเมนจ่ายน้ำอยู่ในแนวเขตถนน โดยปฏิบัติตามมาตรฐานของทางราชการ
- 2) ที่ตั้งบ่อบาดาลมีพื้นที่ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

## บทที่ 4

### ผลการศึกษารายละเอียดของแผนผัง

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ทำ การศึกษาข้อมูล ทฤษฎี โดยการรวบรวมข้อมูลจากรายงานการประชุมของ คณะกรรมการฯ ที่มีรายละเอียดเกี่ยวข้องกับแผนผังที่ใช้ประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ภายในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 ถึง 31 ธันวาคม ปีเดียวกันรวมจำนวน 138 โครงการ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ผลการศึกษาข้อมูลดังนี้

4.1 ผลการศึกษารายการแบบแผนผัง ตามกฎหมายกำหนด

4.2 ผลการศึกษาประเด็นปัญหา จากรายงานการประชุม

#### 4.1 ผล การศึกษารายการแบบแผนผัง ตามกฎหมายกำหนด

ตามมาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้วิจัยได้รวบรวม แจกแจงรายละเอียดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแผนผังที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินใน กรุงเทพมหานคร ได้ดังนี้

##### 4.1.1 รายการแบบแผนผัง ตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543<sup>1</sup> ที่คณะกรรมการฯใช้ในการอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้ที่มีความประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับแบบแผนผัง ดังนี้

- 1) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- 2) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้ง

การปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการ ค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำแล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำ สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

##### 4.1.2 รายการแบบแผนผัง ตามหมวด 1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและ พาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550<sup>2</sup> ที่คณะกรรมการฯใช้ในการอนุญาตจัดสรรที่ดิน

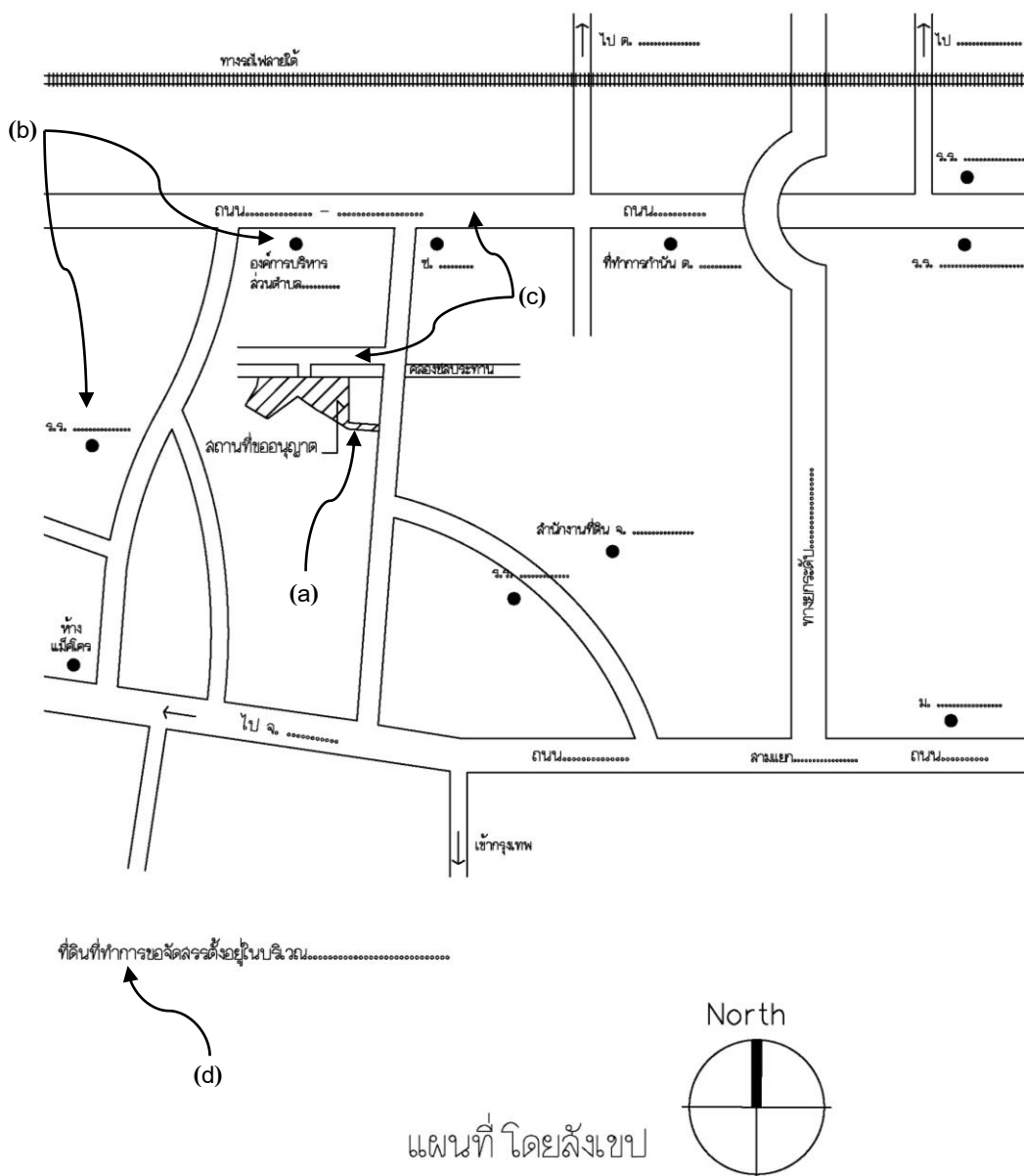
ตามข้อ 6 ในหมวด 1 หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ผู้ยื่นขอต้อง จัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

<sup>1</sup>ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 117 ตอนที่ 45 ก เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2543.

<sup>2</sup>ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 124 ตอนที่พิเศษ 21 ง เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2550.

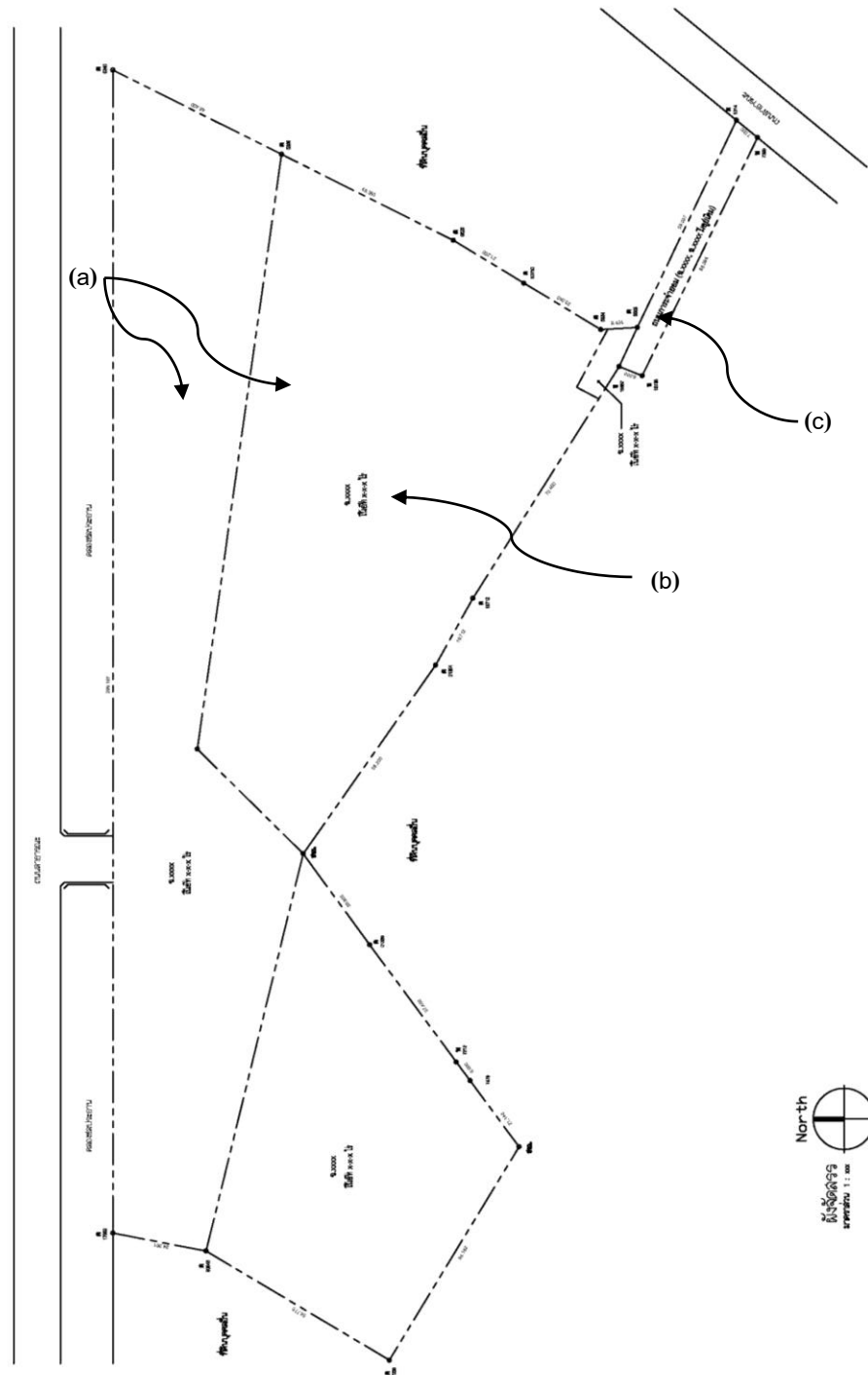


1) แผนผังสังเขป ได้แก่ (a) แผนผังที่แสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน, (b) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ, (c) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอก และ (d) แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณ.....” (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)



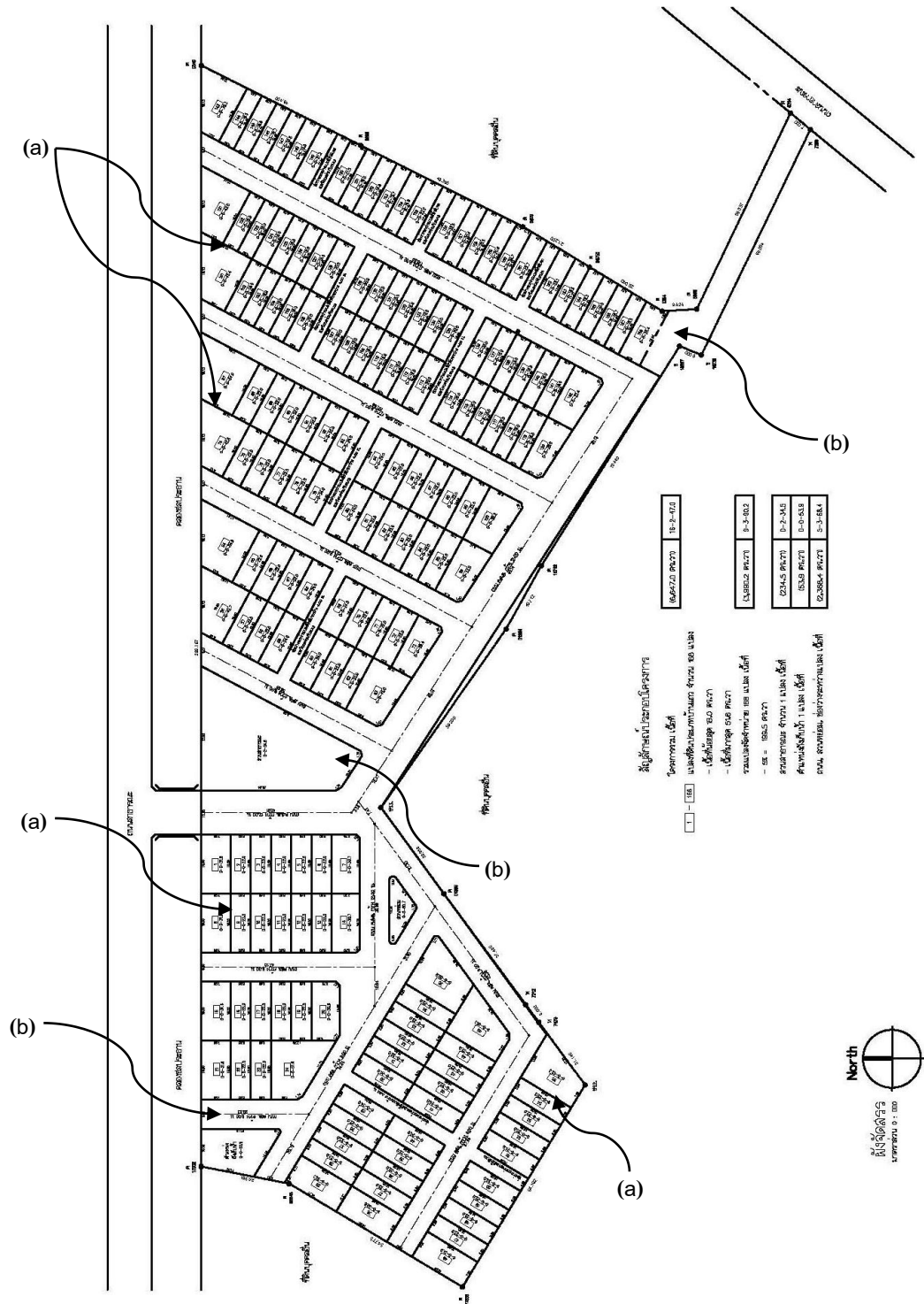
ภาพที่ 4-1 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังสังเขป

2) แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ (a) แผนผังที่แสดงรูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาจัดสรรที่ดิน, (b) รายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ต่างๆ ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร, (c) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งส่วนของราชการและส่วนบุคคล และในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วยในอนาคต



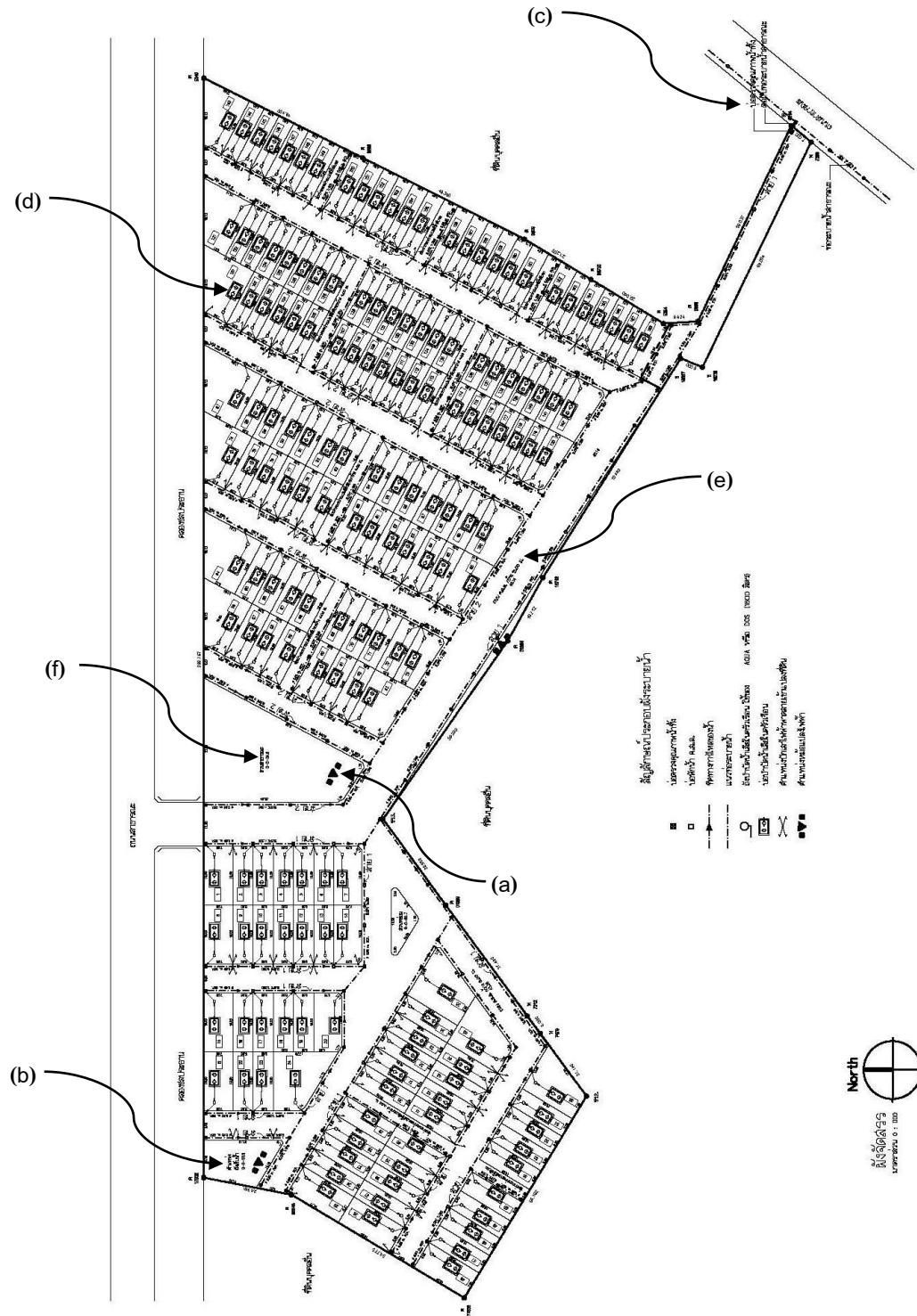
ภาพที่ 4-2 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังบริเวณรวม(แผนผังรูปต่อโฉนด)

3) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ (a)แผนผังที่แสดงการแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัด  
จำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง และ(b)แสดงการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดจัดทำสาธารณูปโภค  
บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน



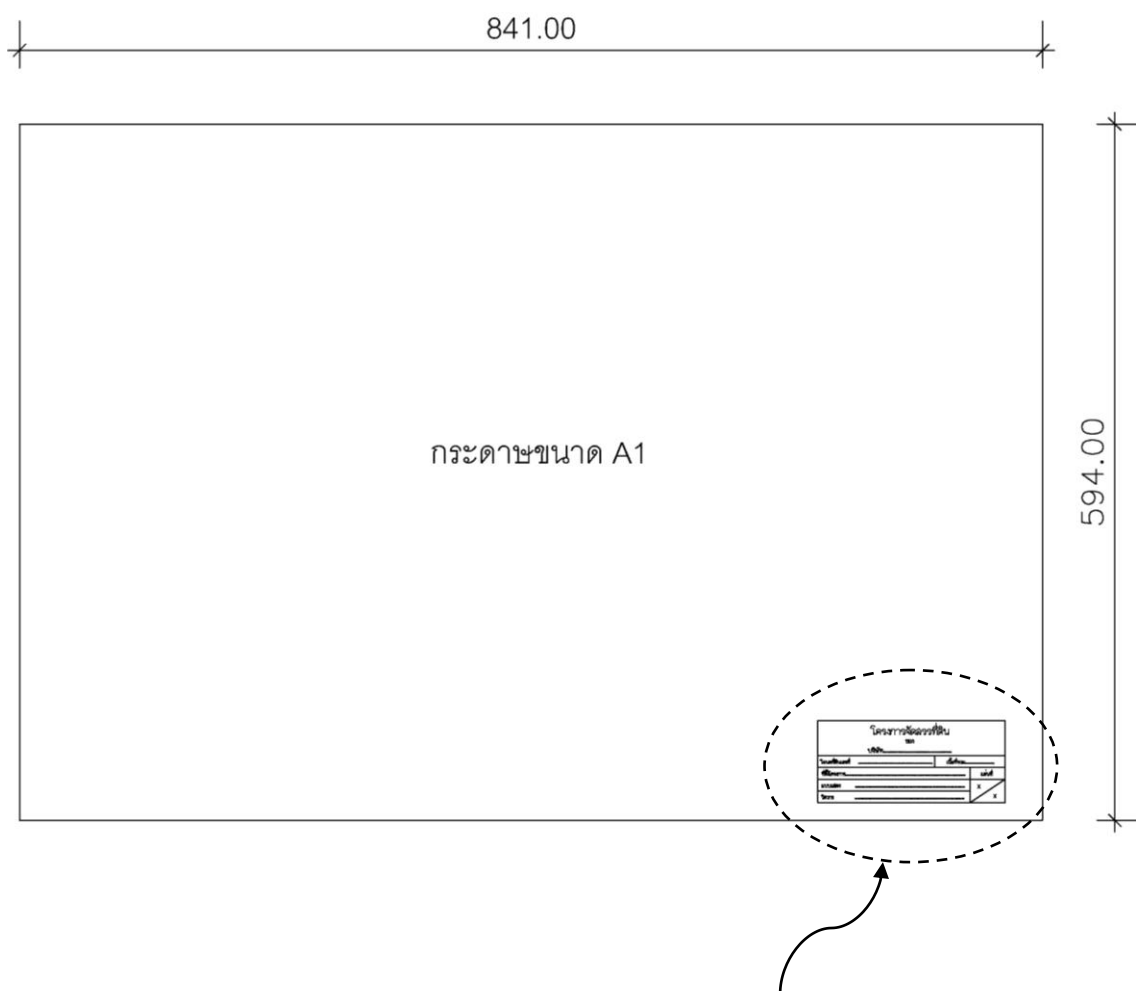
ภาพที่ 4-3 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังโครงการ(แผนผังโครงการ)

4) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ( a)ระบบไฟฟ้า, ( b)ระบบประปา, ( c)ระบบการระบายน้ำ, (d)ระบบบำบัดน้ำเสีย, (e)ระบบถนนและทางเท้า, (f)สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 4-4 ตัวอย่างภาพแสดงแผนผังงานระบบของโครงการ

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า 1 แผ่น) ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกร ผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรม



(แสดงชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกร ผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า 1 แผ่น ให้แสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกันด้วย)

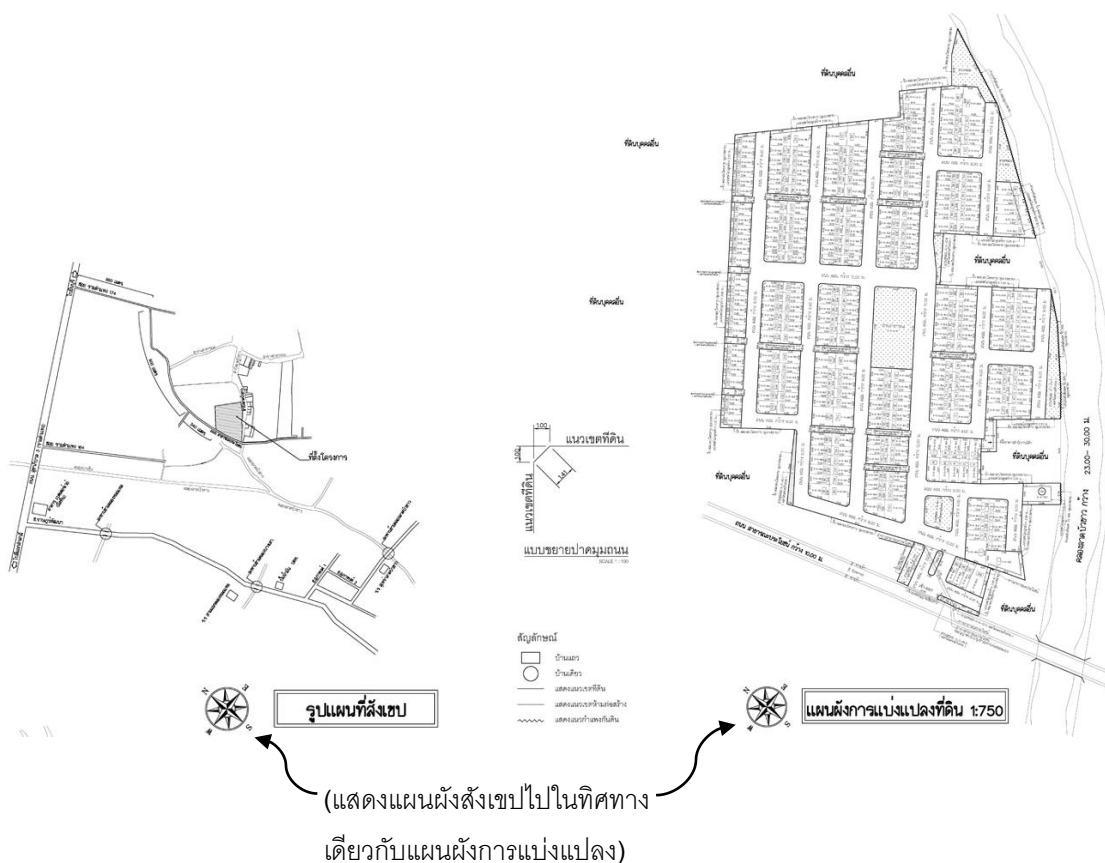
ภาพที่ 4-5 ตัวอย่างภาพแสดงขนาดกระดาษ

4.1.3 รายการแบบแผนผัง ตามประกาศกรมที่ดิน<sup>3</sup> ที่คณะกรรมการใช้ในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ตามประกาศกรมที่ดิน การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยผู้ตรวจสอบแผนผังมีเกณฑ์การพิจารณาตรวจสอบแผนผัง สรุปได้ 7 รายการ ได้แก่ แผนผังสังเขป, แผนผังบริเวณรวม, แผนผังการแบ่งแปลง, แผนผังระบบระบายน้ำ, แผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย, แบบแสดงการจัดทำถนนและทางเท้า และแผนผังสวนสาธารณะ

1) แผนผังสังเขป

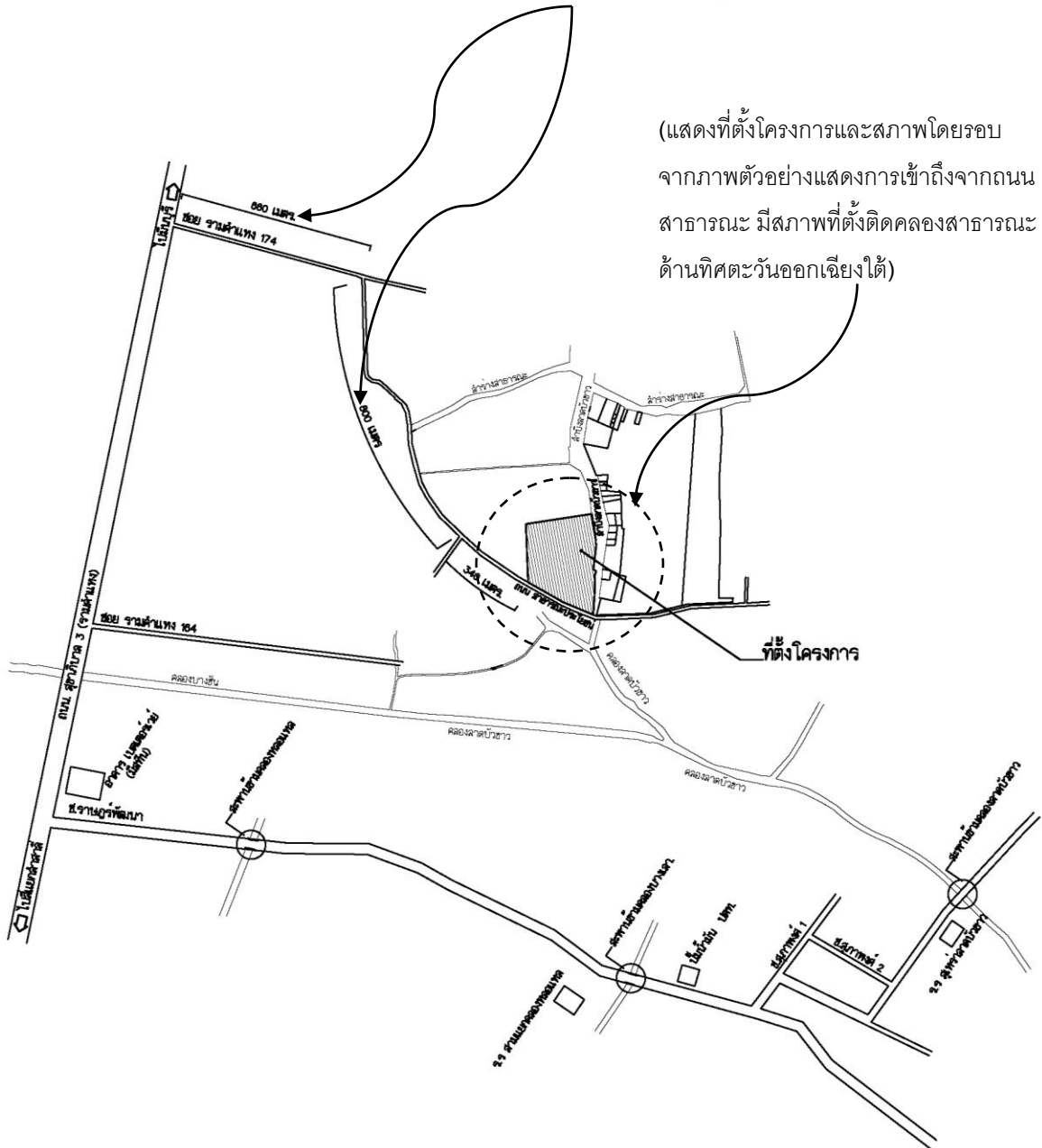
- 1.1) แสดงแผนผังสังเขปไปในทิศทางเดียวกับแผนผังการแบ่งแปลง
- 1.2) แสดงที่ตั้งและสภาพโดยรอบที่ดินจัดสรร
- 1.3) ระบุระยะห่างจากหลักกิโลเมตรหรือทางแยกให้ชัดเจน



ภาพที่ 4-6 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังสังเขป

<sup>3</sup>ประกาศกรมที่ดิน, กำหนดแบบบั้นที่กรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน, 9 สิงหาคม

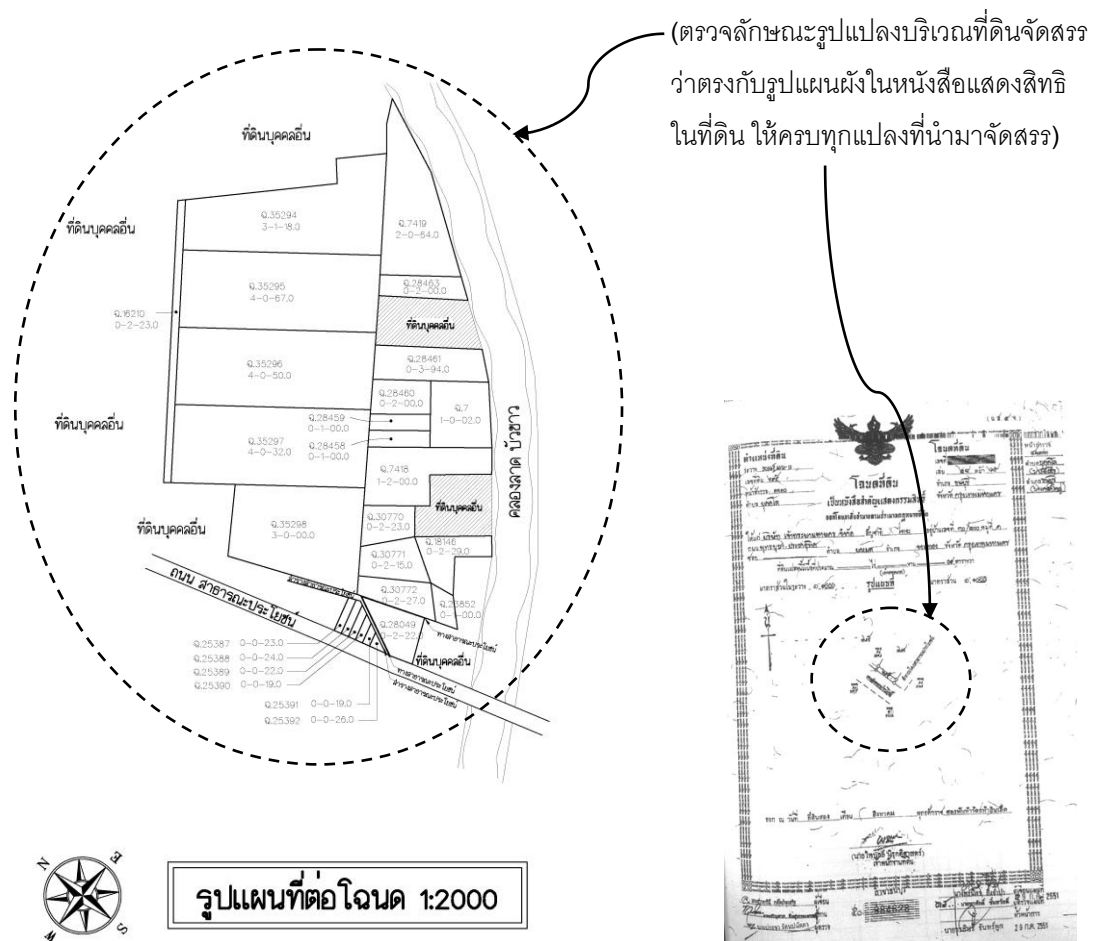
(ระยะระยะทางเข้าถึงที่ตั้งโครงการจาก  
ถนนทางสาธารณะหลักให้ชัดเจน)



ภาพที่ 4-7 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังสังเขป(ต่อ)

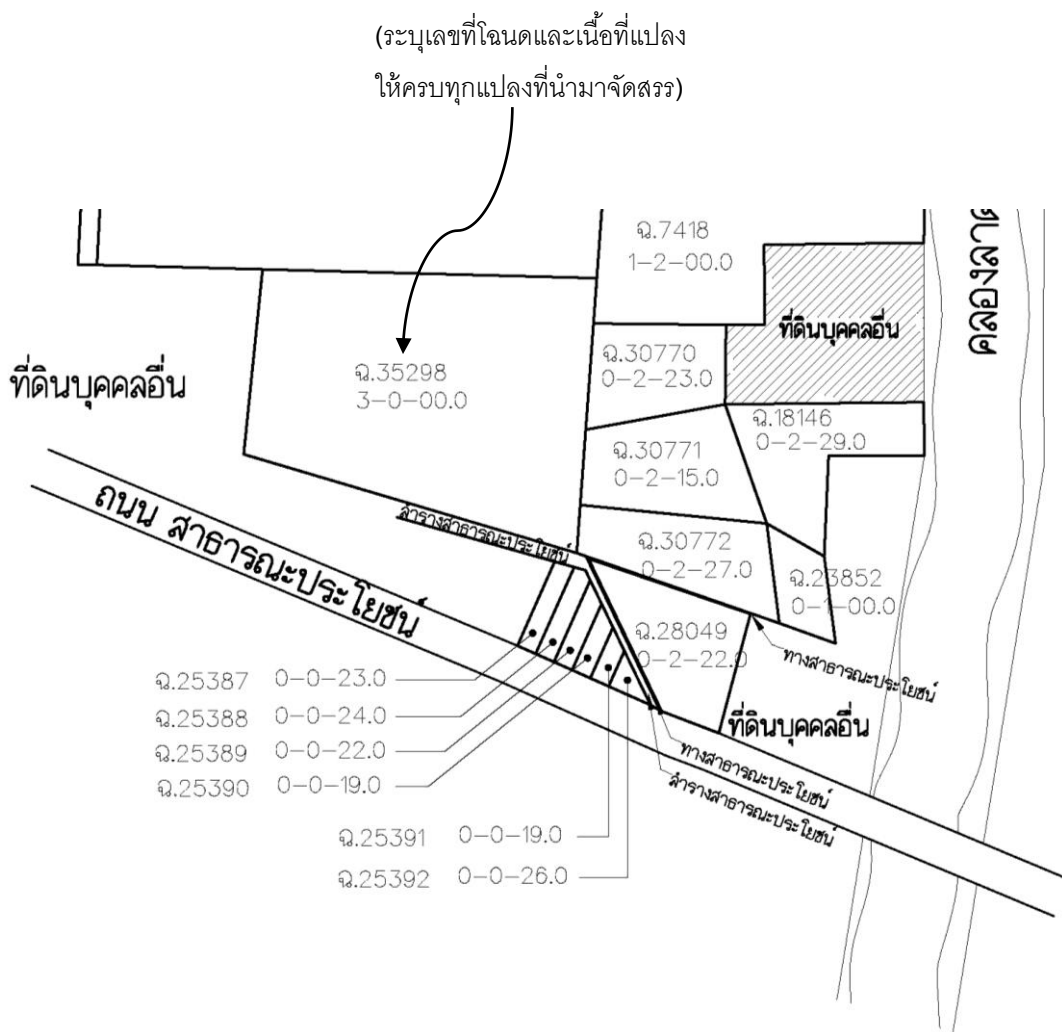
2) แผนผังบริเวณรวม

- 1.1) ตรวจสอบลักษณะรูปแปลงบริเวณที่ดินจัดสรรตรงกับรูปแปลงแผนผังการแบ่งแปลงและรูปแผนผังในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน(โฉนด)
- 1.2) แสดงทางเข้าออกสู่ที่ดินจัดสรรว่าเป็นสาธารณชนหรือภาระจำยอม โดยระบุหมายเลขโฉนด และขอบเขตของที่ดินภาระจำยอม
- 1.3) แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม



ภาพที่ 4-8 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังบริเวณรวม





ผังเมืองรวม    ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

ตั้งอยู่บนบริเวณที่อยู่อาศัย

ประเภทหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

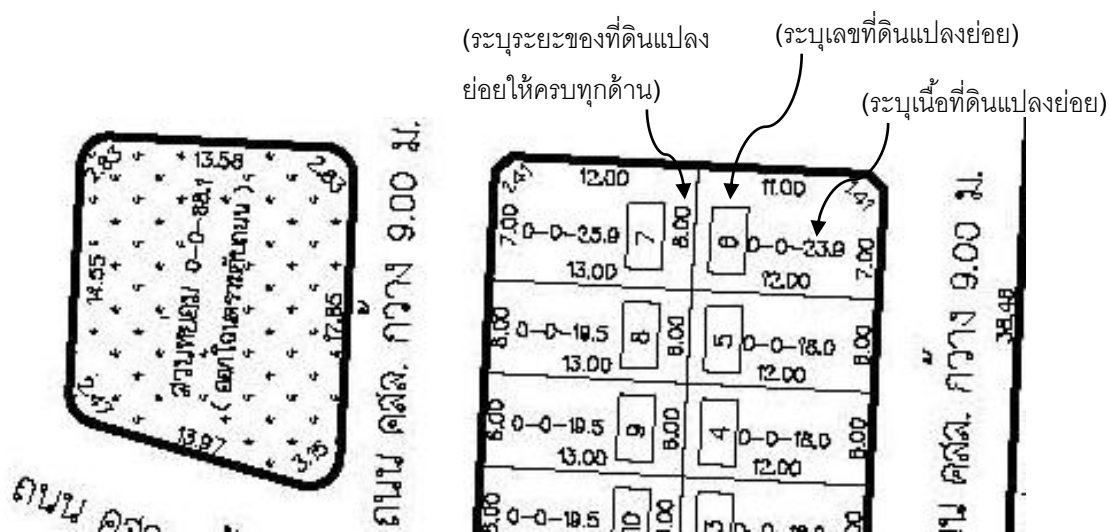
บริเวณหมายเลข ย3-55

(ระบุการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ในเขตผังเมืองรวม)

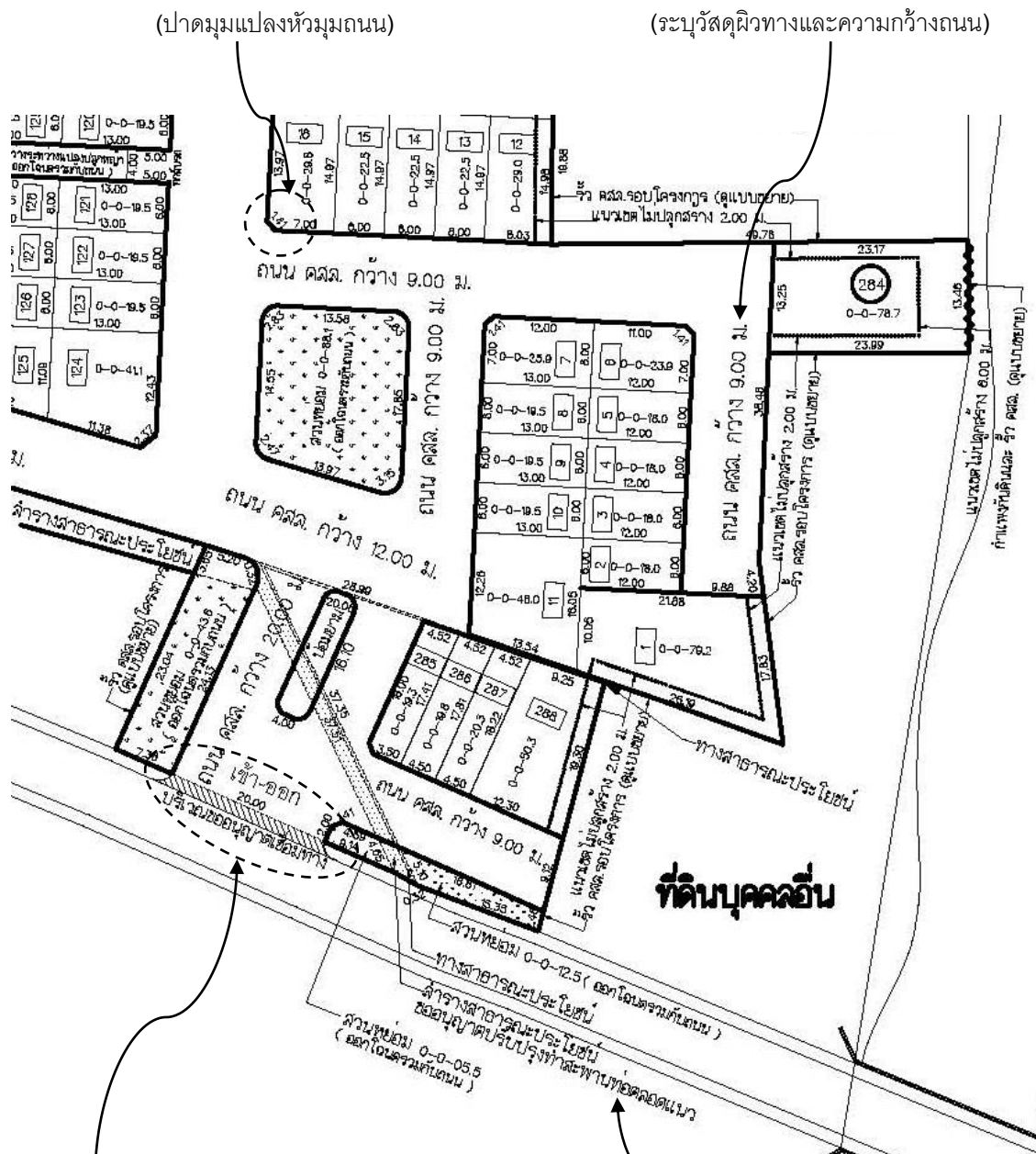
ภาพที่ 4-9 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังบริเวณรวม(ต่อ)

### 3) แผนผังการแบ่งแปลง

- 1.1) ระบุแนวลำราง คลองสาธารณะ ลำกระโดง ที่สาธารณะต่างๆ ให้ถูกต้องตรงตามรูป แผนผังในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน(โฉนด)
- 1.2) แสดงรูปการแบ่งแปลง เป็นที่ดินแปลงย่อย สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ โดยที่ดินแปลงย่อยต้องสามารถเข้าออกได้ทุกแปลง
- 1.3) ที่ดินแปลงย่อย ให้ระบุขนาดกว้างยาว เนื้อที่ของที่ดิน สัญลักษณ์แสดงประเภท(บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และที่ดินเปล่า) และหมายเลขประจำแปลง ให้ครบทุกแปลง
- 1.4) กรณีบ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อยติดต่อกันเป็นคู่ถูกต้อง
- 1.5) กรณีบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ แบ่งช่องว่างระหว่างแปลงเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
- 1.6) ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรร ต้องบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ ที่มีเขตทางความกว้างมากกว่า 8 ม.
- 1.7) ขนาดของถนนในโครงการ มีความกว้างเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ดินจัดสรร
- 1.8) จัดให้มีการปาดมูมถนนตามข้อกำหนดจัดสรร
- 1.9) กรณีมีที่กัลบริด จัดให้มีขนาดและตำแหน่งตามข้อกำหนดจัดสรร
- 1.10) กรณีมีสะพาน แสดงตำแหน่งสะพาน ให้ตรงกับแบบสะพานที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 4-10 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังการแบ่งแปลง



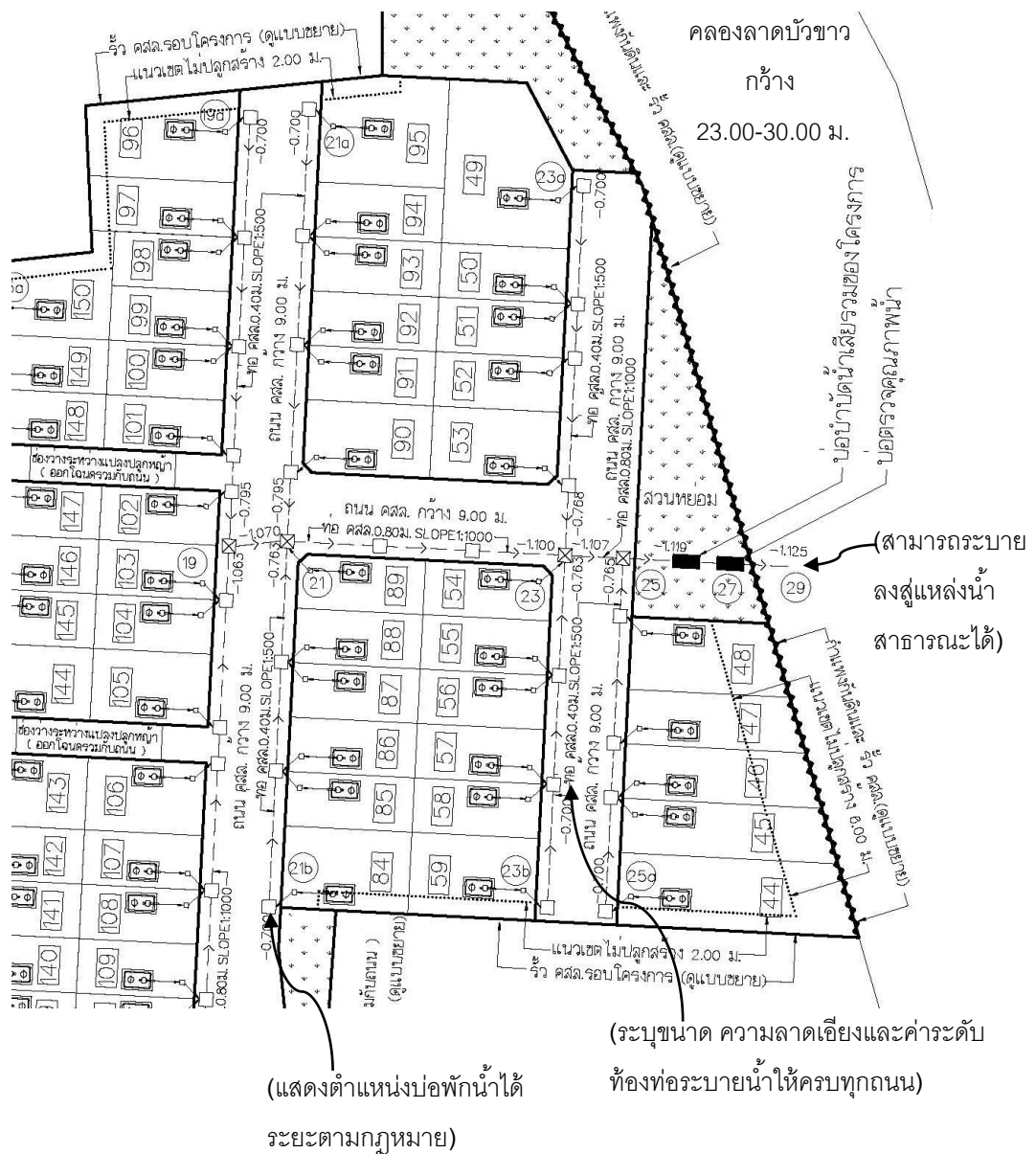
(ทางเข้าออกโครงการสามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ และตรงกับใบอนุญาตเชื่อมทาง)

(ระบุแนวทางสาธารณะและลำรางสาธารณะ)

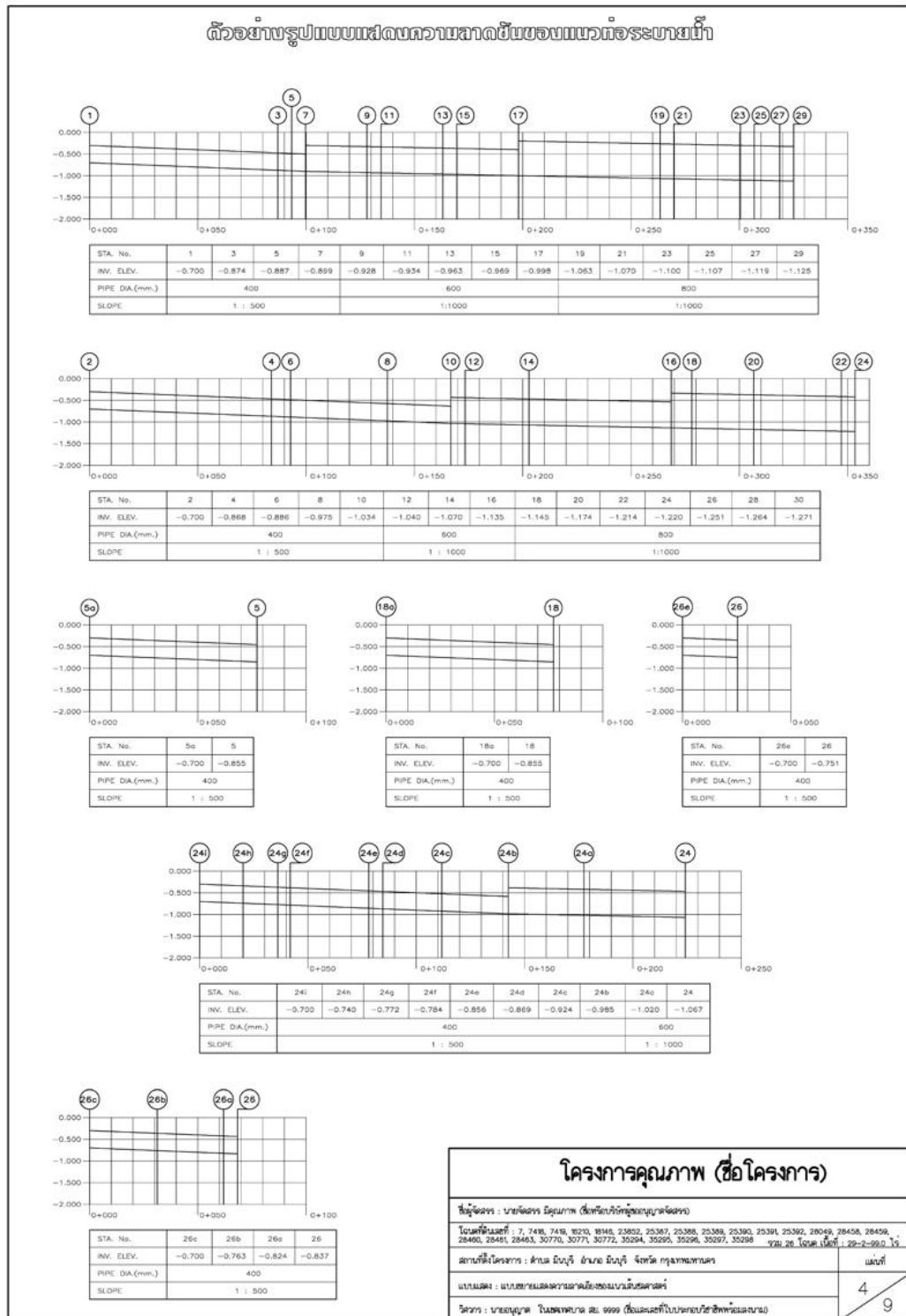
ภาพที่ 4-11 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังการแบ่งแปลง(ต่อ)

4) แผนผังระบบระบายน้ำ

- 1.1) โครงการจัดสรรสามารถระบายน้ำเชื่อมต่อกับแหล่งระบายน้ำสาธารณะได้
- 1.2) แสดงการวางท่อระบายน้ำและทิศทางการไหลของน้ำ
- 1.3) ระบุข้อความแสดงขนาด ความลาดเอียงและค่าระดับท้องที่ระบายน้ำในถนนทุกสาย  
ถูกต้องตามข้อกำหนด
- 1.4) แสดงตำแหน่งบ่อบักน้ำ ระบุตามข้อกำหนด
- 1.5) แสดงแนวเส้นชลศาสตร์ พร้อมรายการคำนวณระบบระบายน้ำที่วิศวกรรมมารับรอง



ภาพที่ 4-12 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบระบายน้ำ

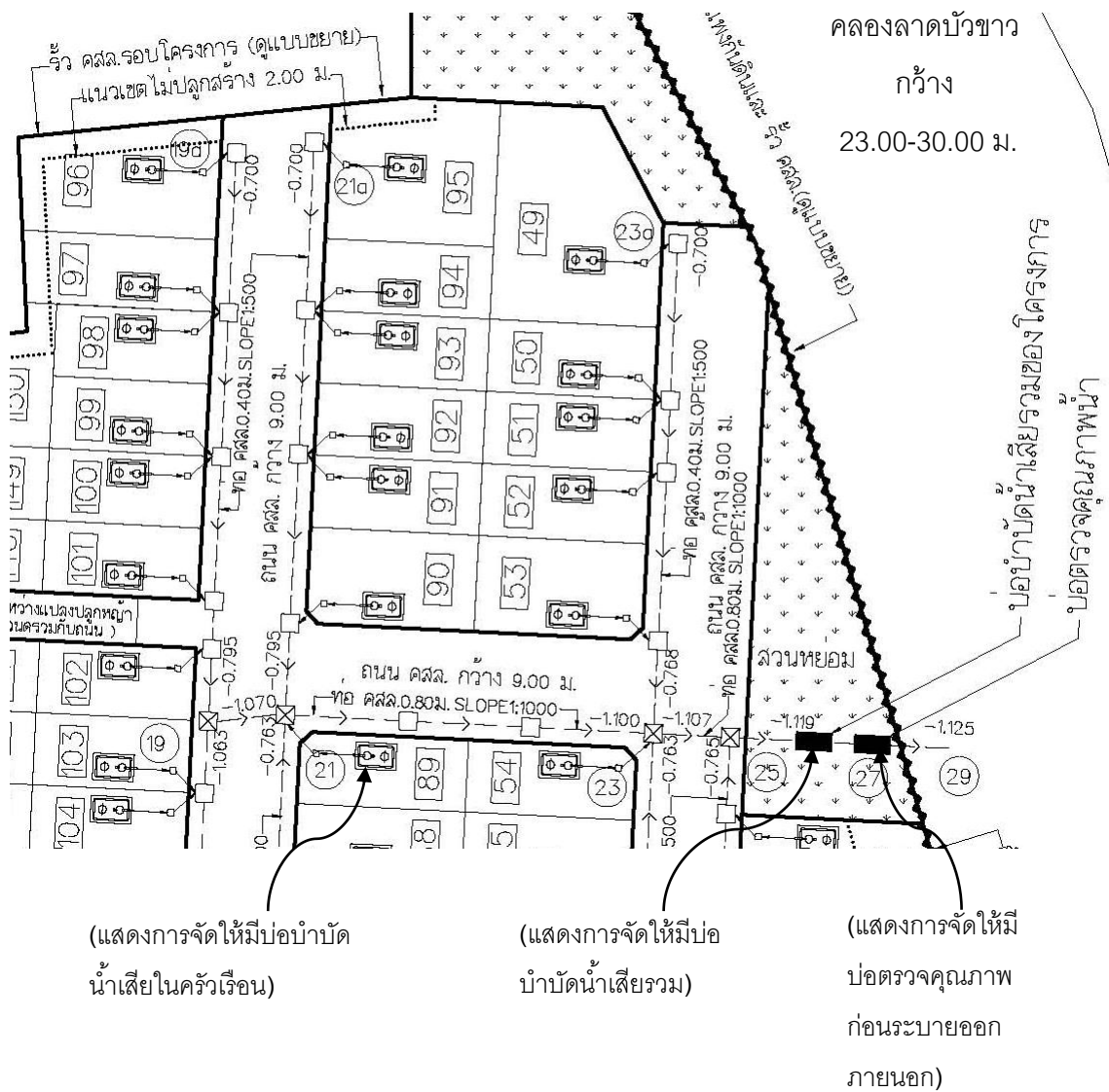


แสดงการคำนวณความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์ พร้อมมีวิศวกรลงนาม

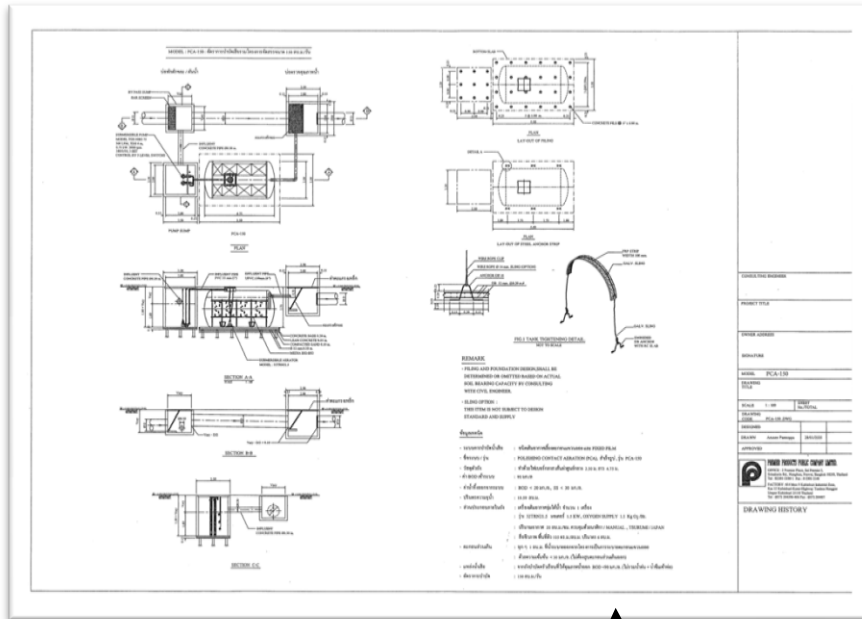
ภาพที่ 4-13 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบระบายน้ำ(ต่อ)

5) แผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย

- 1.1) แสดงตำแหน่งและแบบของถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนและบ่อบำบัดน้ำเสียรวม ระบุรุ่นและขนาดความจุ พร้อมรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียที่วิศวกรรมนามรับรอง
- 1.2) แสดงตำแหน่งบ่อตรวจคุณภาพน้ำ



ภาพที่ 4-14 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย



ความเข้มข้นของตะกอนที่แห้ง (ภายหลังจากย่อย 1-8 %)	= 10,000-80,000	มก./ลิ.
ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่ต้องกำจัด	= 2.11	กก./วัน
(คิดที่ความเข้มข้นของตะกอนที่แห้งภายหลังการย่อย 8 %)	= 0.03	ลบ.ม./วัน
เวลาที่เก็บตะกอน	= 60.00	วัน
ปริมาณตะกอนที่คาดการณ์	= 1.58	ลบ.ม.
(บำบัดตะกอนส่วนเกินใช้วิธีกำจัดตะกอนส่วนเกินในส่วนเติมอากาศ)		
ปริมาณตะกอนที่กำจัดเติมอากาศ เดือนละครั้ง	= 0.79	ลบ.ม./ครั้ง
ใช้ถังไฟเบอร์กลาสทรงแป้นรูปสี่เหลี่ยม เส้นผ่าศูนย์กลาง 2.50 ม. ความยาวรวม โคม 4.75 เมตร จำนวน		
- ปริมาตรส่วนเติมอากาศ	= 19.54	ลบ.ม.
ปริมาตรบ่อสูบสลบ. (กว้าง 2.00 ม. ยาว 2.00 ม. สูง 2.75 ม. ระดับน้ำสูงสุด 1.60 ม.)	= 6.40	ลบ.ม.

โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดมาแล้ว ก่อนระบายสู่ลำคลองสาธารณะนอกโครงการ มีคุณภาพน้ำทั้ง ค่าเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งประเภท "ก" เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อ ๑๒๒ คอนที่ ๑๒๕ ๖ มีคุณภาพน้ำทั้งตั้งแต่ไปนี้ (ก) ที่จัดสรรที่วัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย เกินกว่า ๑๐๐ แปลง แต่ไม่เกิน ๕๐๐ แปลง

	คุณภาพน้ำทั้งจากถังบำบัด	คุณภาพน้ำทั้งประเภท ก	
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า บีโอดี ต่ำกว่า	20	30	มก./ลิตร
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า สารแขวนลอย ต่ำกว่า	30	40	มก./ลิตร
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า สารละลายที่เพิ่มขึ้นจากน้ำใช้ ต่ำกว่า	500	500	มก./ลิตร
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า ตะกอนหนัก ต่ำกว่า	0.5	0.5	มก./ลิตร
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า ซัลไฟด์ ต่ำกว่า	1	1	มก./ลิตร
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า ไนโตรเจน(TKN) ต่ำกว่า	35	35	มก./ลิตร
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า ไนโตรเจน-แอมโมเนีย ต่ำกว่า	20	20	มก./ลิตร
คุณภาพน้ำทั้ง มีค่า ความเป็นกรด-ด่าง (pH)	5-9	5-9	

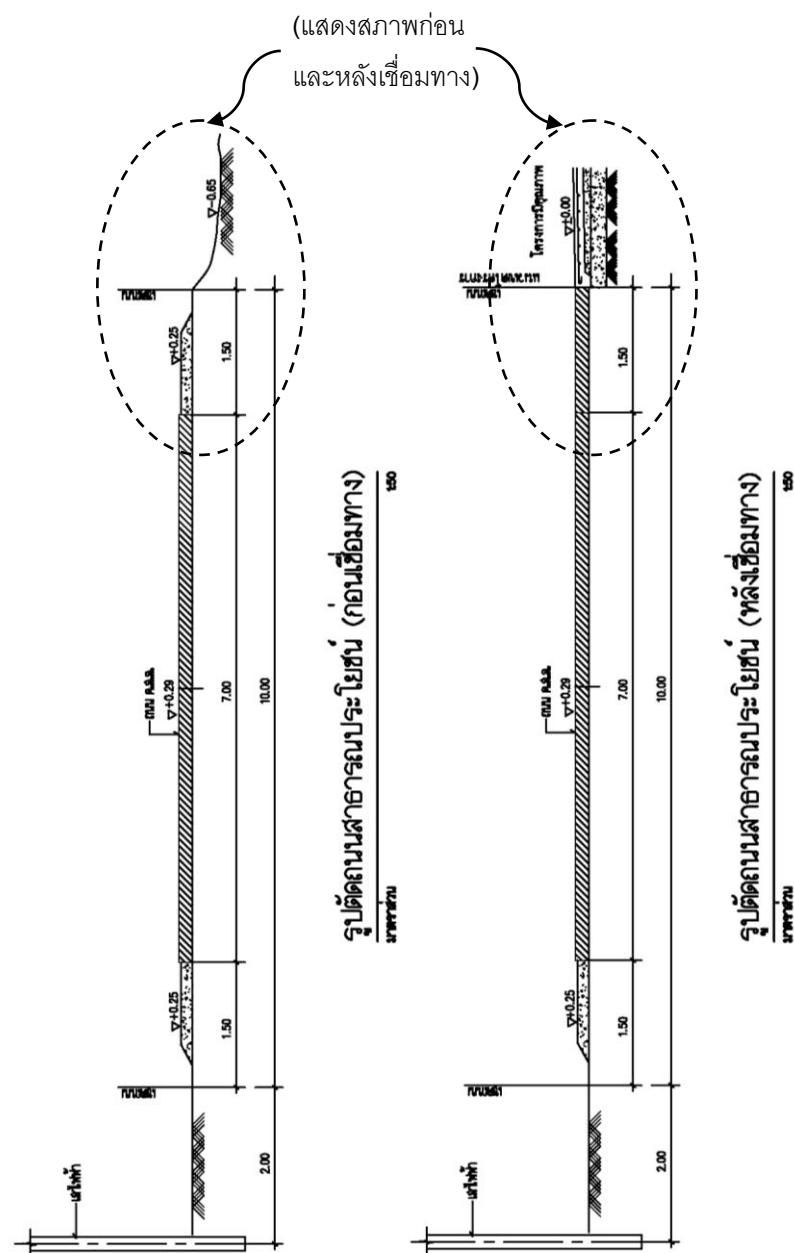
- เอกสารอ้างอิง
- 1 ค่ากำหนด การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย, โดย วิศวกรสิ่งแวดล้อมแห่งประเทศไทย พิมพ์ครั้งที่ 1 พ.ศ. 2540
  - 2 Wastewater Engineering, Metcalf & Eddy, Third edition
  - 3 การควบคุมดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย, คณะจารย์ภาควิชาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537
  - 4 เอกสารฝึกอบรมและสัมมนาเรื่อง "เทคนิคการควบคุมดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย อย่างมีประสิทธิภาพ" วันที่ 30-31 มีนาคม 2542 ณ ห้องสัมมนา สถาบันส่งเสริมเทคโนโลยี

(ตรวจค่า BOD  
ตรงตามมาตรฐาน  
แสดงแบบพร้อมผู้ออกแบบ  
ลงนามรับรอง)

ภาพที่ 4-15 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย(ต่อ)

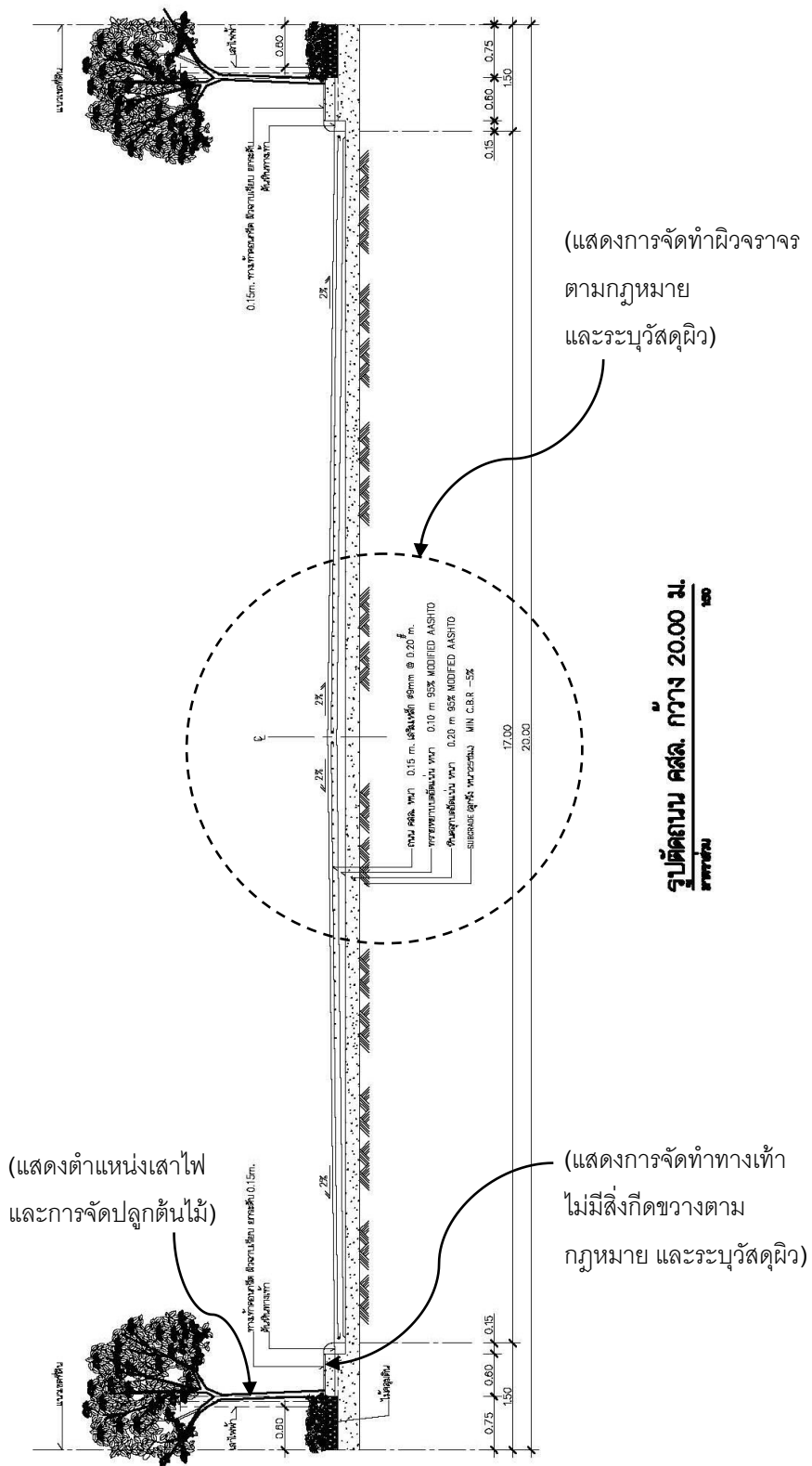
### 6) แบบแสดงการจัดทำถนนและทางเท้า

- 1.1) แสดงรูปตัดถนนทางเชื่อมต่อทางเข้าออกโครงการจัดสรรบรรจบกับทางหลวง ระบุสภาพก่อนและหลังเชื่อมทาง พร้อมเอกสารรับรองการเชื่อมทาง
- 1.2) แสดงรูปตัดถนนภายในโครงการ ระบุตำแหน่ง ความกว้างและวัสดุที่ใช้จัดทำของผิวจราจร ผิวทางเท้า และท่อระบายน้ำ
- 1.3) กรณีมีเสาไฟฟ้า ระบุระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน
- 1.4) แสดงรูปตัดถนนบริเวณที่มีสะพาน, ที่กัลบรถ และวงเวียน



ภาพที่ 4-16 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบถนนและทางเท้า

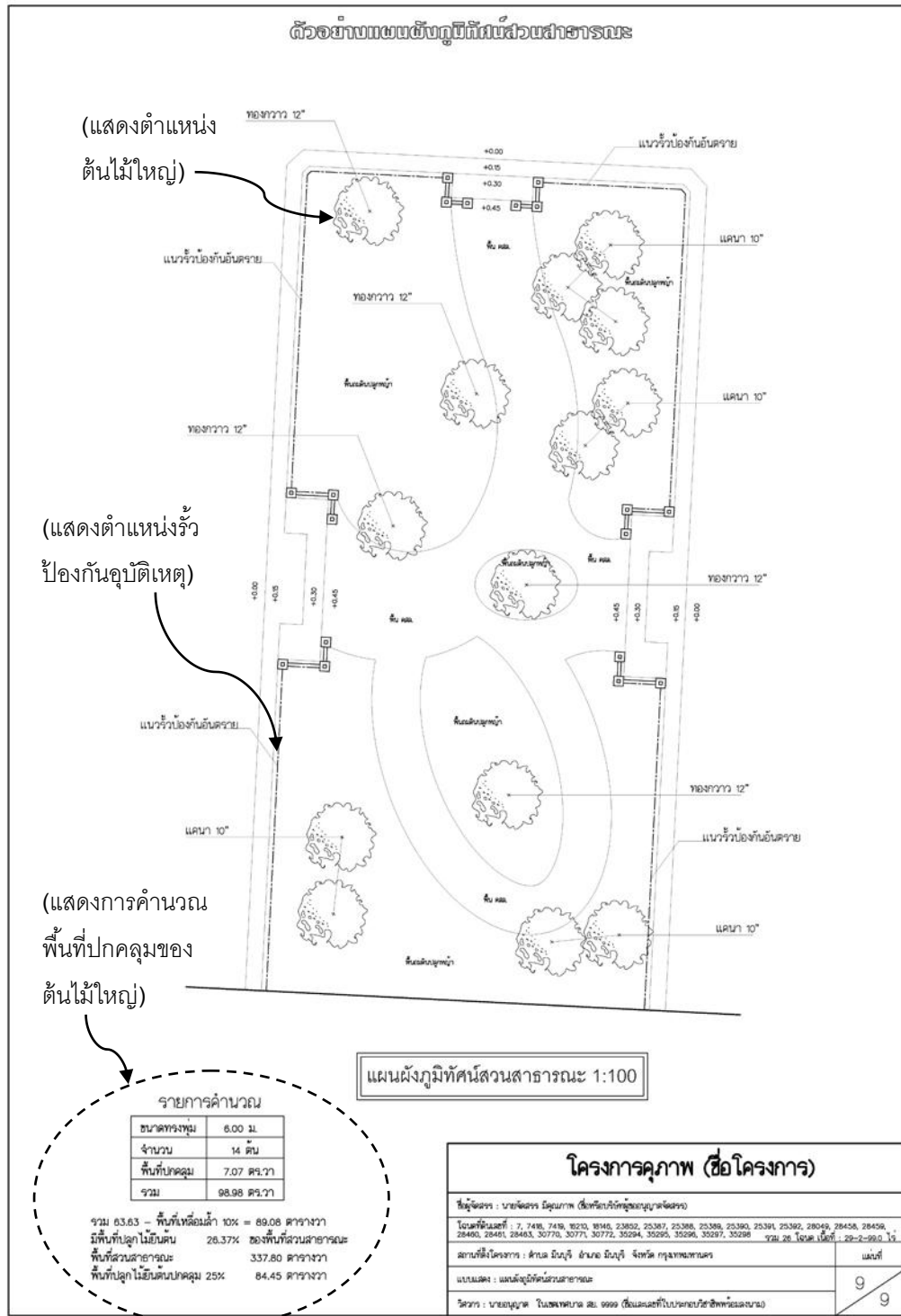




ภาพที่ 4-17 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบถนนและทางเท้า(ต่อ)

7) แผนผังสวนสาธารณะ

- 1.1) จัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุ
- 1.2) แสดงพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25



ภาพที่ 4-18 ตัวอย่างแสดงการตรวจสอบแผนผังสวนสาธารณะ

## 4.2 ผลการศึกษารายการแบบ จากรายงานการประชุม

ผู้วิจัยได้รวบรวมประเด็นปัญหาที่คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐานเพิ่มเติมและข้อแก้ไขรายละเอียดบางส่วนจากรายงานการประชุม มาสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ<sup>4</sup> พบประเด็น ดังนี้

### 4.2.1 โครงการที่ไม่มีปัญหาในส่วนของรายการแบบ

โดยสามารถสรุปรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับแผนผัง พร้อมวิเคราะห์สาเหตุของปัญหา จากรายงานการประชุม 138 โครงการ พบ 20 โครงการ โดยสามารถแบ่งเป็น 3 กรณี ที่ไม่พบปัญหารายละเอียดของแบบแผนผัง ดังนี้

1) **กรณีโครงการขนาดเล็ก(พิเศษ)** เนื่องจากโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 20 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไม่ต้องจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา, ไม่ต้องจัดทำที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น, ขนาดถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 ม. โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 ม., ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้โดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ และในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นว่าการไม่จัดทำตามข้อกำหนด ไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนการปฏิบัติตามข้อกำหนดให้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

2) **กรณีโครงการต่อเนื่อง** เนื่องจากเป็นการจัดทำเพิ่มเติมจากโครงการเดิม ซึ่งโครงการเดิมผ่านการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว มีการจัดทำรายละเอียดในส่วนของโครงการในอนาคตตามข้อกำหนดข้อ 12 กำหนดหากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยประเภทใดเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ที่ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง ในพื้นที่ที่ดินเปล่า(โครงการต่อเนื่อง) โดยให้นำจำนวนแปลงที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์ข้อกำหนด เป็นการที่คณะกรรมการคาดการณ์ให้พื้นที่ดินเปล่า(โครงการต่อเนื่อง)ก็จะจัดสรรเหมือนกับโครงการเดิม ทำให้ผู้ยื่นขอจัดสรรมีความเข้าใจและสามารถยื่นหลักฐานพร้อมจัดทำรายละเอียดแผนผังได้อย่างถูกต้อง

3) **กรณีโครงการตามเกณฑ์** แสดงให้เห็นว่าหากผู้ยื่นขอจัดสรรมีความเข้าใจ ก็สามารถยื่นหลักฐานพร้อมจัดทำรายละเอียดแผนผังได้อย่างถูกต้อง

<sup>4</sup> สัมภาษณ์ ณรงค์ เกษมสมใจ, นายช่างรังวัดชำนาญงาน, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 1 กุมภาพันธ์ 2556.

4.2.2 โครงการที่มีปัญหาในส่วนของรายการแบบ

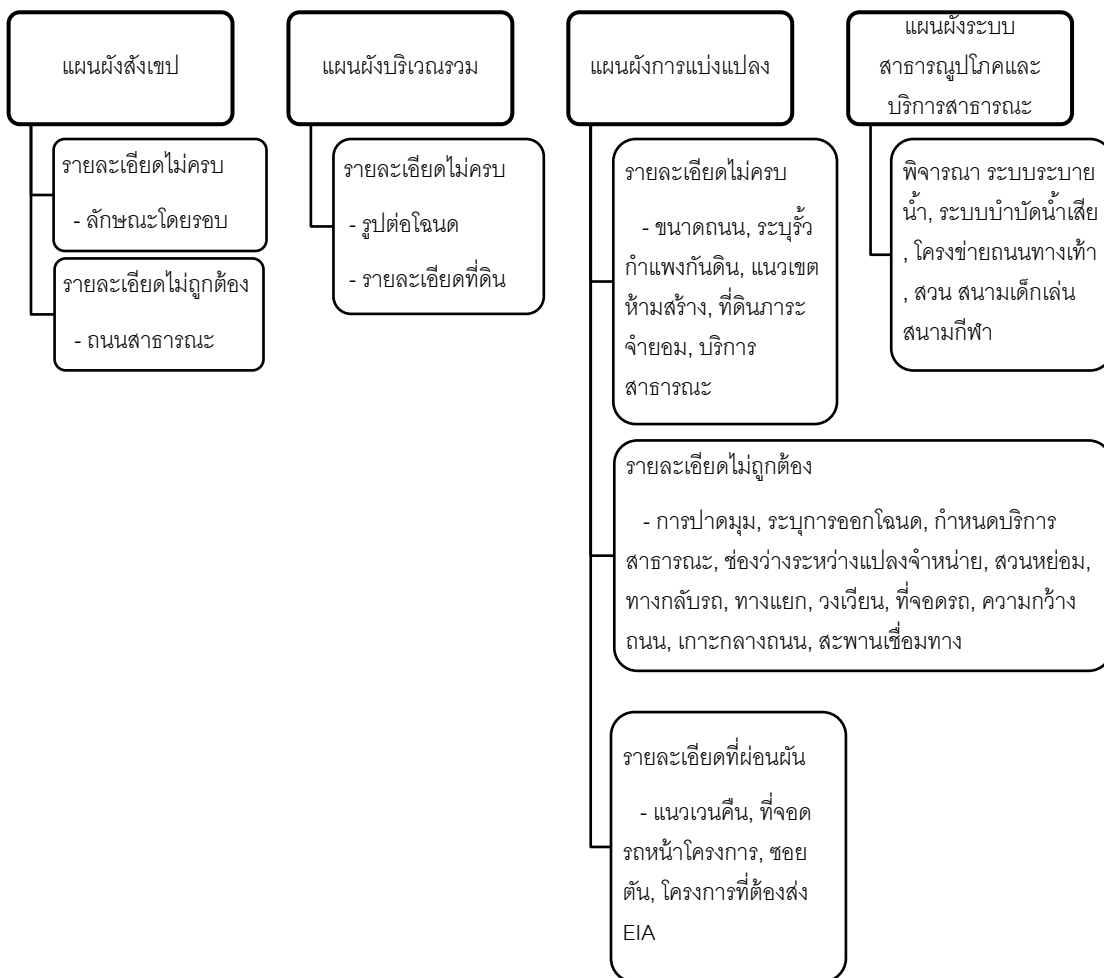
โดยสามารถสรุปรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับแผนผัง พร้อมวิเคราะห์รายละเอียดที่พบ โดยแบ่งเป็น 4 หมวดหมู่ ตามข้อกำหนด ข้อ 6 หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยสามารถสรุปประเด็นการพิจารณาแบ่งได้เป็น 3 ประเด็น คือ

1) ตามกฎหมายกำหนด ประกอบด้วย พ.ร.บ.การผังเมือง , พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร , ประกาศกฎกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม , ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 และประกาศกรมที่ดิน

2) ตามมติของคณะกรรมการในที่ประชุม

3) ตามความคิดเห็นของผู้ชำนาญการ

มีประเด็นรายละเอียดปัญหาที่พบในรายการแบบแผนผังตามข้อกำหนด ดังแผนภูมิที่ 4-1 ดังนี้



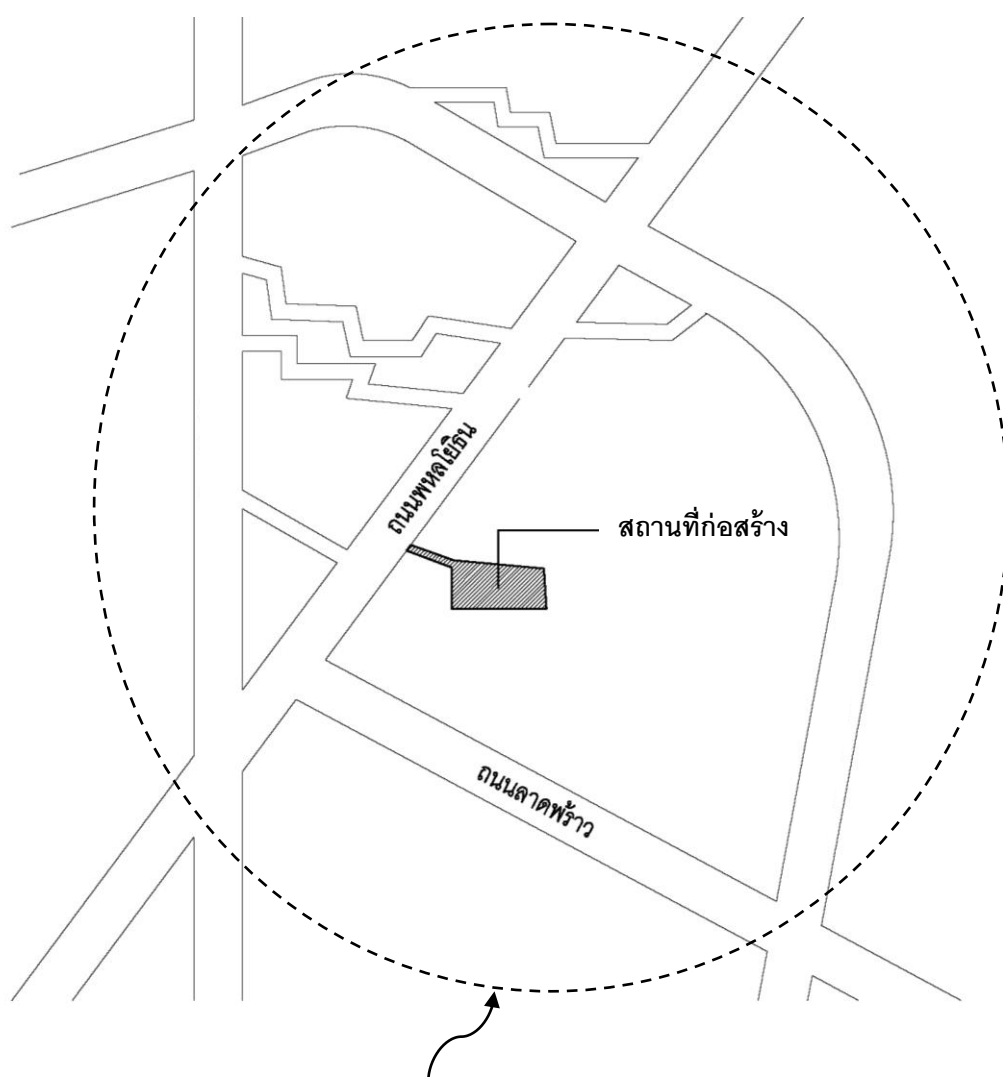
แผนภูมิที่ 4-1 แสดงรายละเอียดปัญหาที่พบ

### 8) แผนผังสังเขป

จากรายงานการประชุม 138 โครงการ พบว่ามี 3 โครงการ มีรายละเอียดของปัญหา ดังนี้

- รายละเอียดที่แสดงไม่ครบถ้วน ได้แก่ ระบุภาพรวมรอบโครงการไม่ครบถ้วน
- รายละเอียดที่แสดงไม่ถูกต้อง ได้แก่ แสดงชื่อถนนสาธารณะรอบโครงการไม่ตรงกับ

ความเป็นจริงตัวอย่างดังภาพที่ 4-6 ตัวอย่างภาพแสดงการเขียนแผนผังสังเขปที่มีปัญหา



(รายละเอียดน้อยเกินไป ไม่ระบุสถานที่ข้างเคียง สถานที่สำคัญ  
ต่างๆที่อยู่ในพื้นที่ ขาดตำแหน่งช่วงถนนซอย ไม่ระบุชื่อถนน  
ไม่มีระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเขตพื้นที่ผังเมือง)

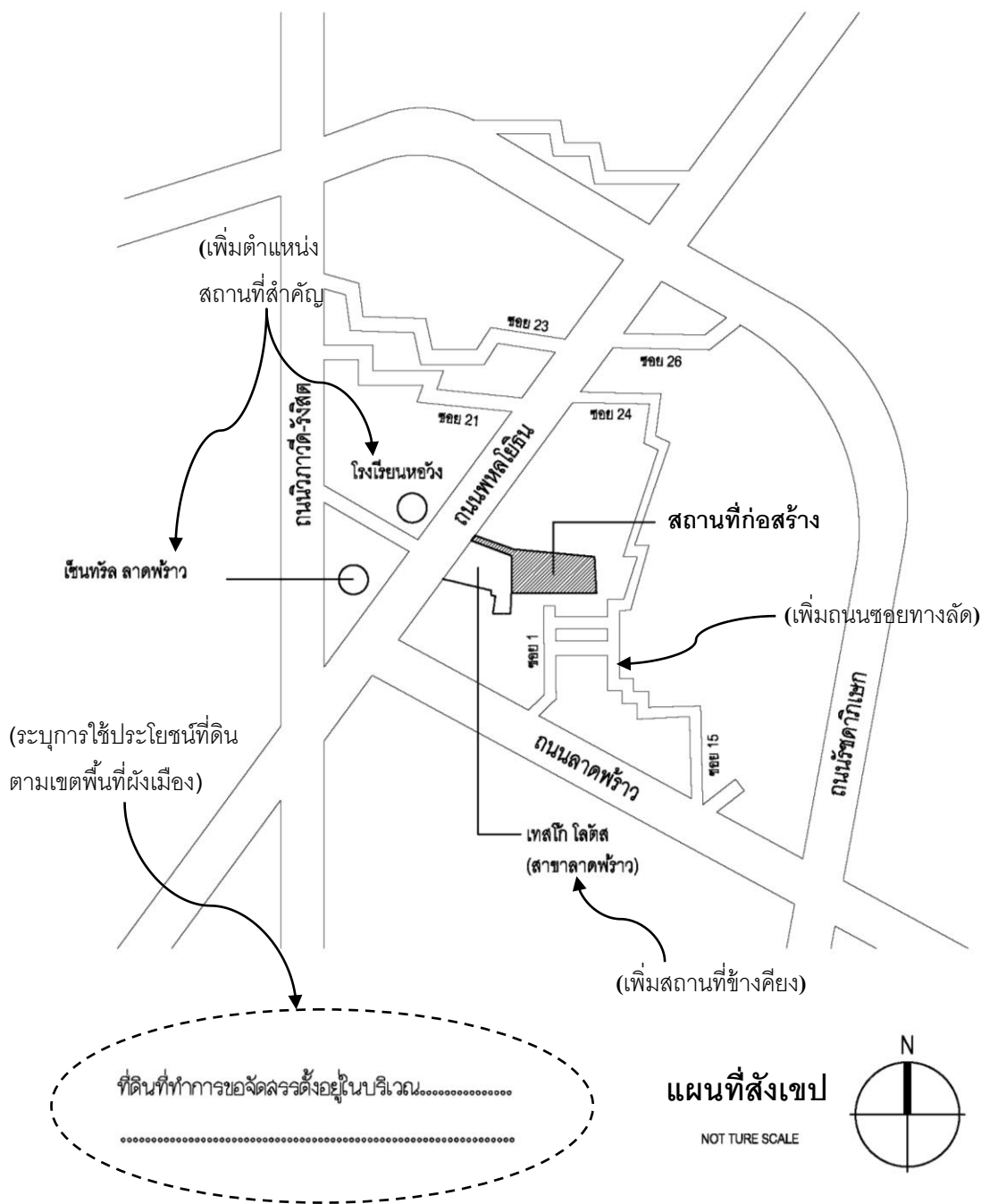
แผนที่สังเขป

NOT TURE SCALE



ภาพที่ 4-19 ตัวอย่างภาพแสดงการเขียนแผนผังสังเขปที่มีปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังสังเขป ต้องแสดงให้เห็นว่าโครงการตั้งอยู่ที่ตำแหน่งไหน เข้าสู่โครงการได้ด้วยถนนอะไร มีตำแหน่งสถานที่สำคัญใกล้เคียงและข้างเคียงเป็นอะไรบ้าง ตามความในข้อกำหนดข้อ 6.1 เพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถรู้ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ สามารถไปตรวจสอบสถานที่จริงได้ ดังภาพที่ 4-7 ตัวอย่างภาพแสดงรายละเอียดการเขียนแผนผังสังเขป



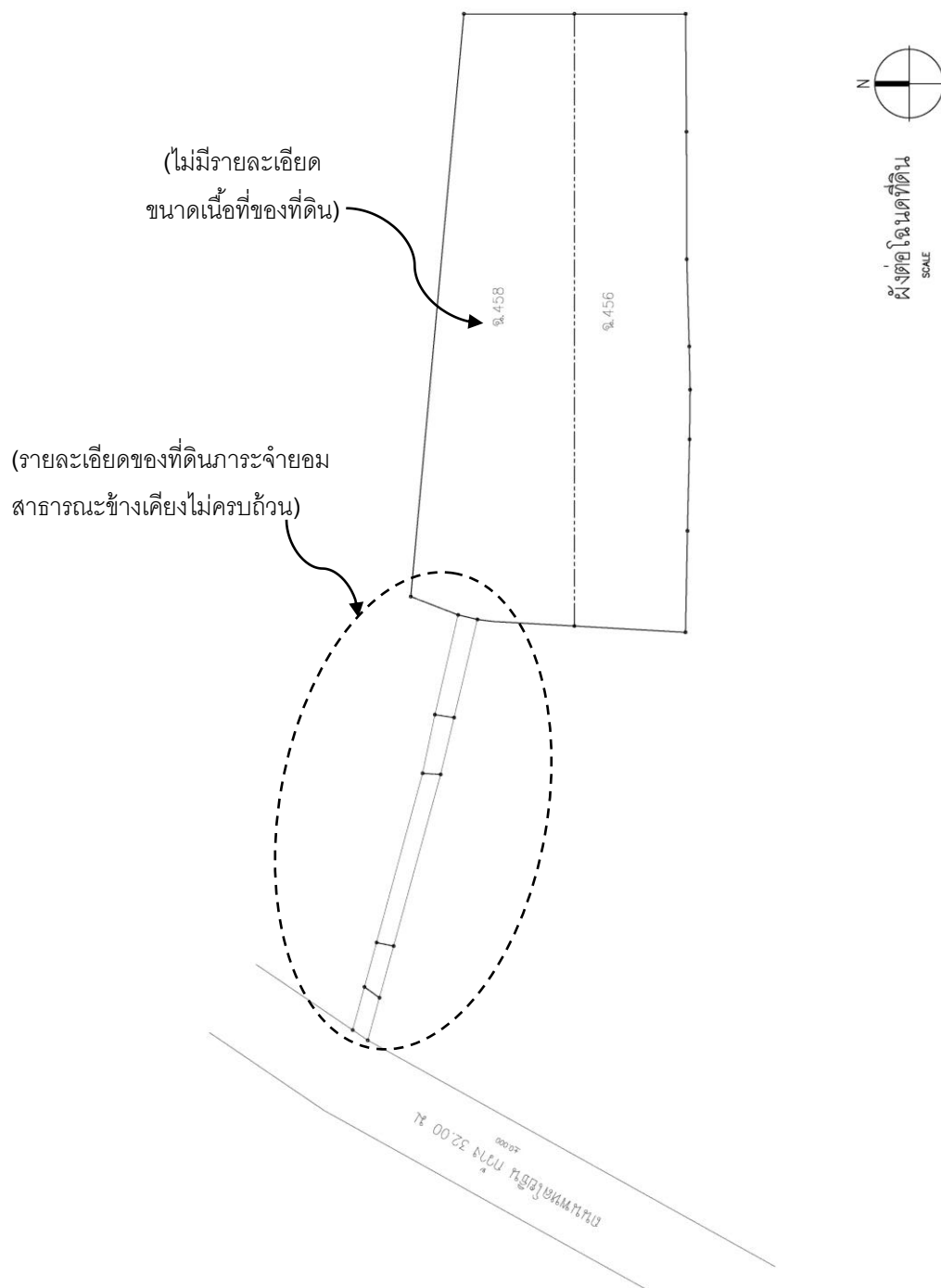
ภาพที่ 4-20 ตัวอย่างภาพแสดงรายละเอียดการเขียนแผนผังสังเขป

### 9) แผนผังบริเวณโดยรวม(รูปต่อโฉนด)

จากรายงานการประชุม 138 โครงการ พบว่ามี 6 โครงการ มีรายละเอียดของปัญหา ดังนี้

- รายการแบบที่ต้องส่งเพิ่ม ได้แก่ ไม่ได้แสดงรูปต่อโฉนดที่ดินที่นำมาจัดสรร
- รายละเอียดที่แสดงไม่ครบถ้วน ได้แก่ แสดงรายละเอียดของที่ดินสาธารณะข้างเคียงไม่

ครบถ้วน, แสดงรายละเอียดของโฉนดที่ดินที่นำมาจัดสรรไม่ครบถ้วน



ภาพที่ 4-21 ตัวอย่างภาพแสดงการเขียนแผนผังบริเวณโดยรวม(รูปต่อโฉนด)ที่มีปัญหา



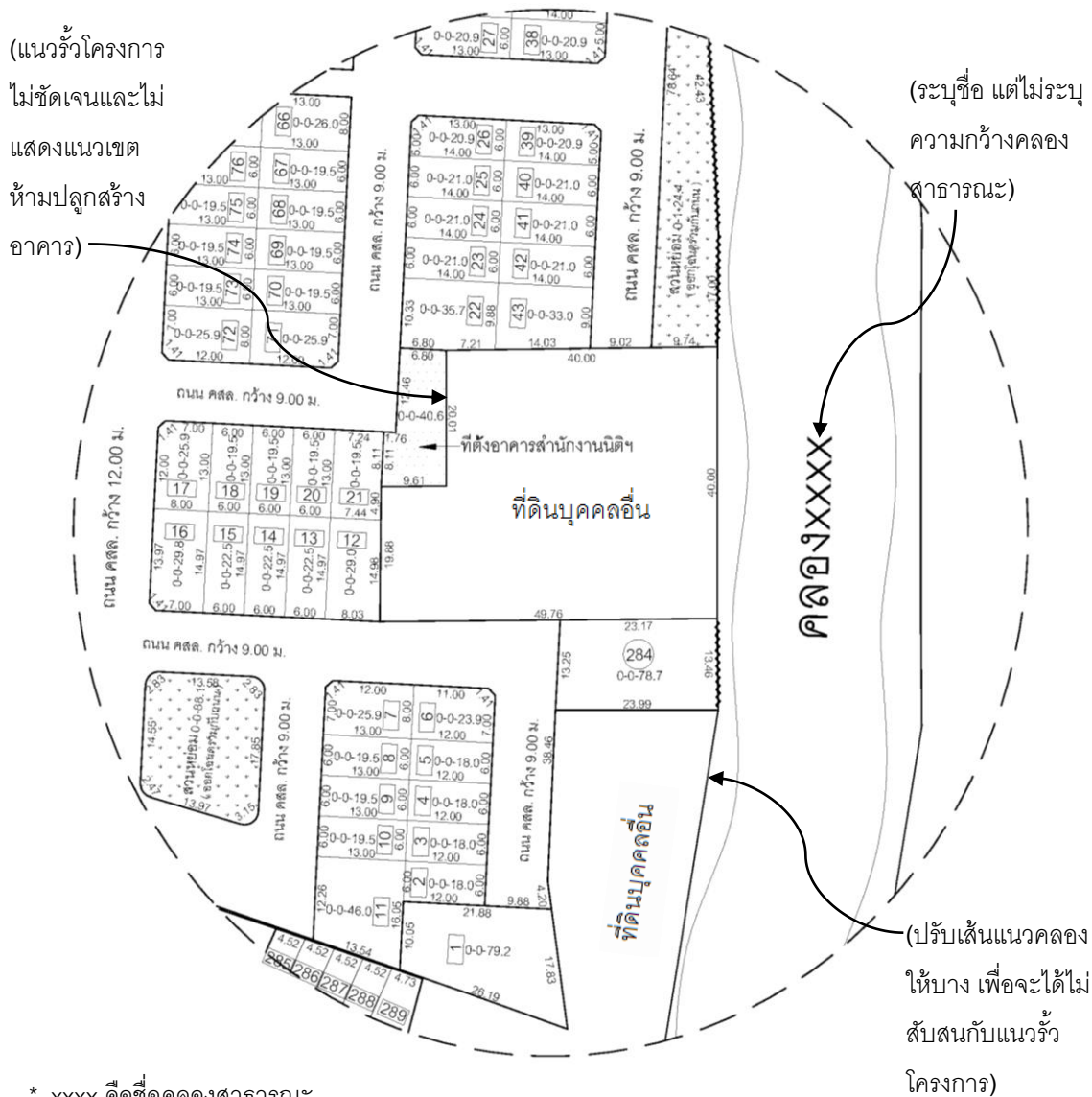


10)แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ)

จากรายงานการประชุม 138 โครงการ พบว่ามี 67 โครงการ มีรายละเอียดของปัญหาแบ่งเป็นกรณีตัวอย่างดังนี้

- รายละเอียดที่แสดงไม่ครบถ้วน ได้แก่

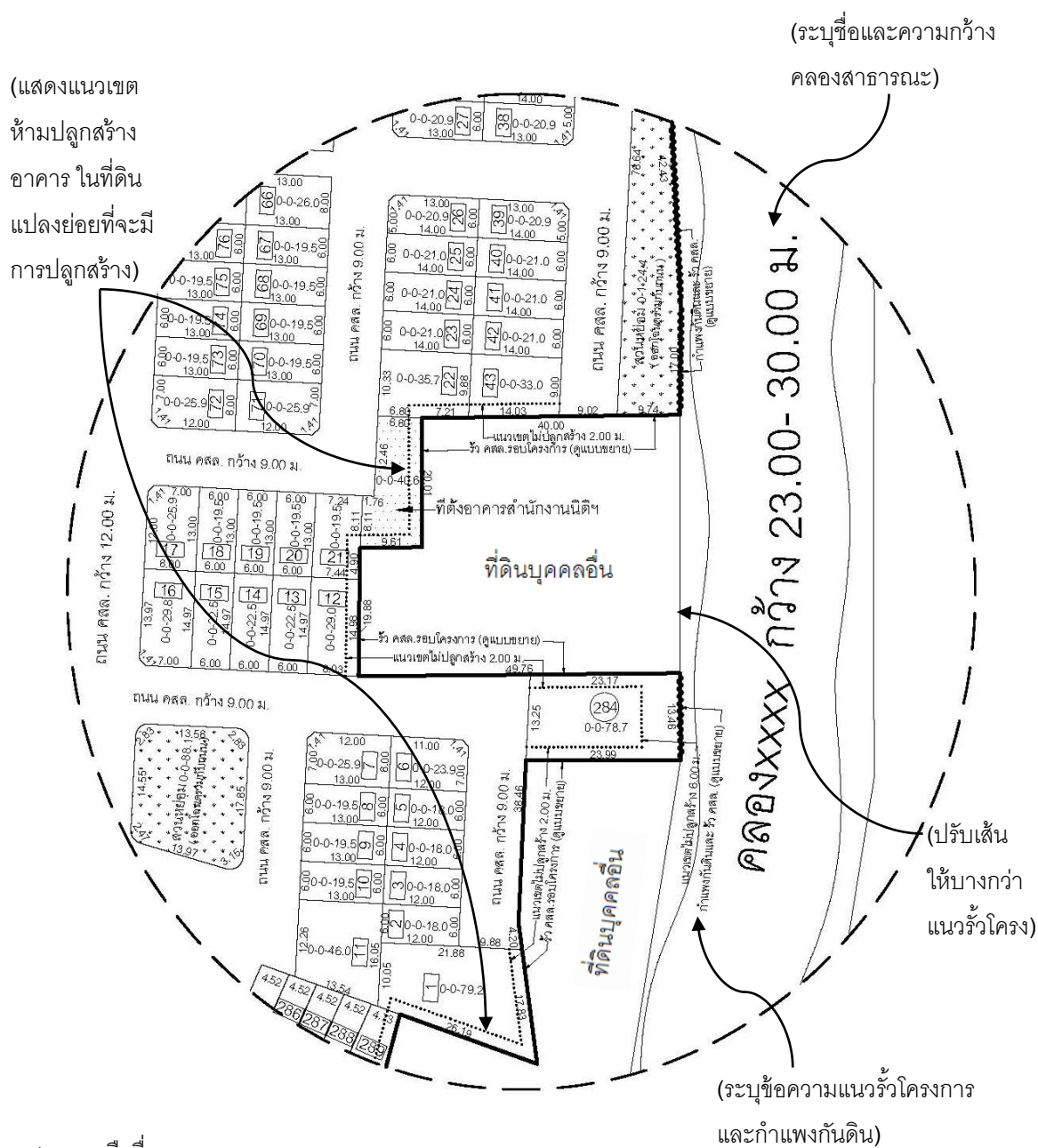
กรณีที่ 1 การไม่ได้รับข้อมูลความระยะความกว้างยาวของถนนและคลองสาธารณะรอบโครงการให้ครบถ้วน, แสดงบริเวณการจัดทำรั้วโครงการและกำแพงกันดินให้ครบถ้วน, แสดงแนวเขตห้ามปลูกสร้างอาคารให้ครบถ้วน, แสดงแนวเขตและขนาดพื้นที่ดินที่ไม่นำมาจัดสรรที่ดินให้ครบถ้วน, แสดงเขตพื้นที่ได้สายไฟฟ้าแรงสูงให้ชัดเจน ดังภาพที่ 4-10



\* xxxxx คือชื่อคลองสาธารณะ

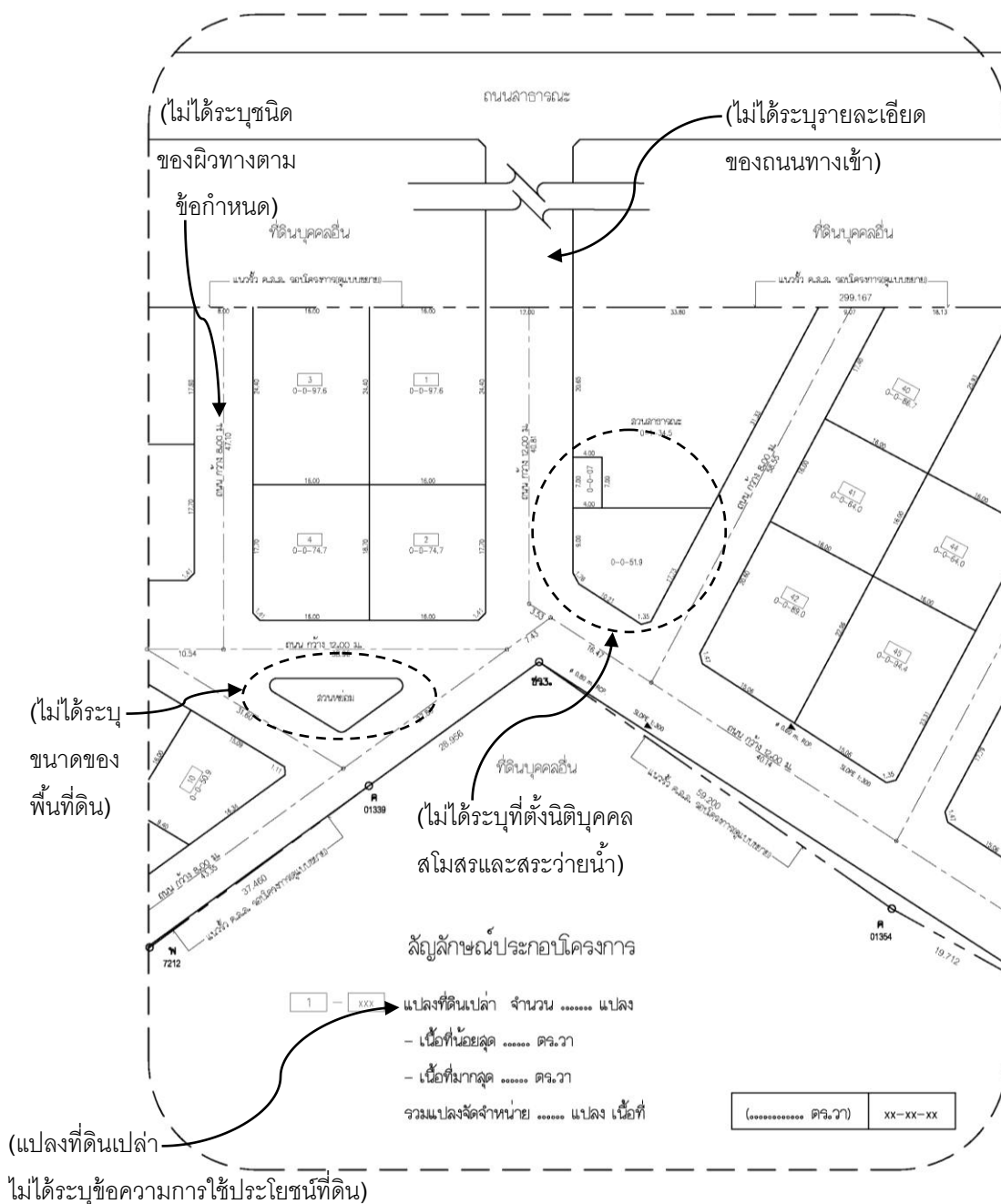
ภาพที่ 4-23 ตัวอย่างกรณี 1 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ)ที่ไม่ครบถ้วน

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ การระบุระยะของทางสาธารณะ, คลองสาธารณะ, พื้นที่ข้างเคียง, พื้นที่ที่ไม่นำมาจัดสรร และพื้นที่ได้สายไฟฟ้าแรงสูง เพื่อนำไปคิดระยะถอยร่นในที่ดินตามความในกฎกระทรวง หมวด 4 ซึ่งต้องแสดงแนวพื้นที่ห้ามปลูกสร้างอาคาร(แนวถอยร่น)บริเวณที่ดินแปลงย่อยติดกับพื้นที่ข้างเคียงในแผนผังโครงการ เป็นการแสดงว่าให้ทราบว่าได้ดินแปลงย่อยนั้นพื้นที่ให้ปลูกสร้างอาคารได้ ดังภาพที่ 4-11



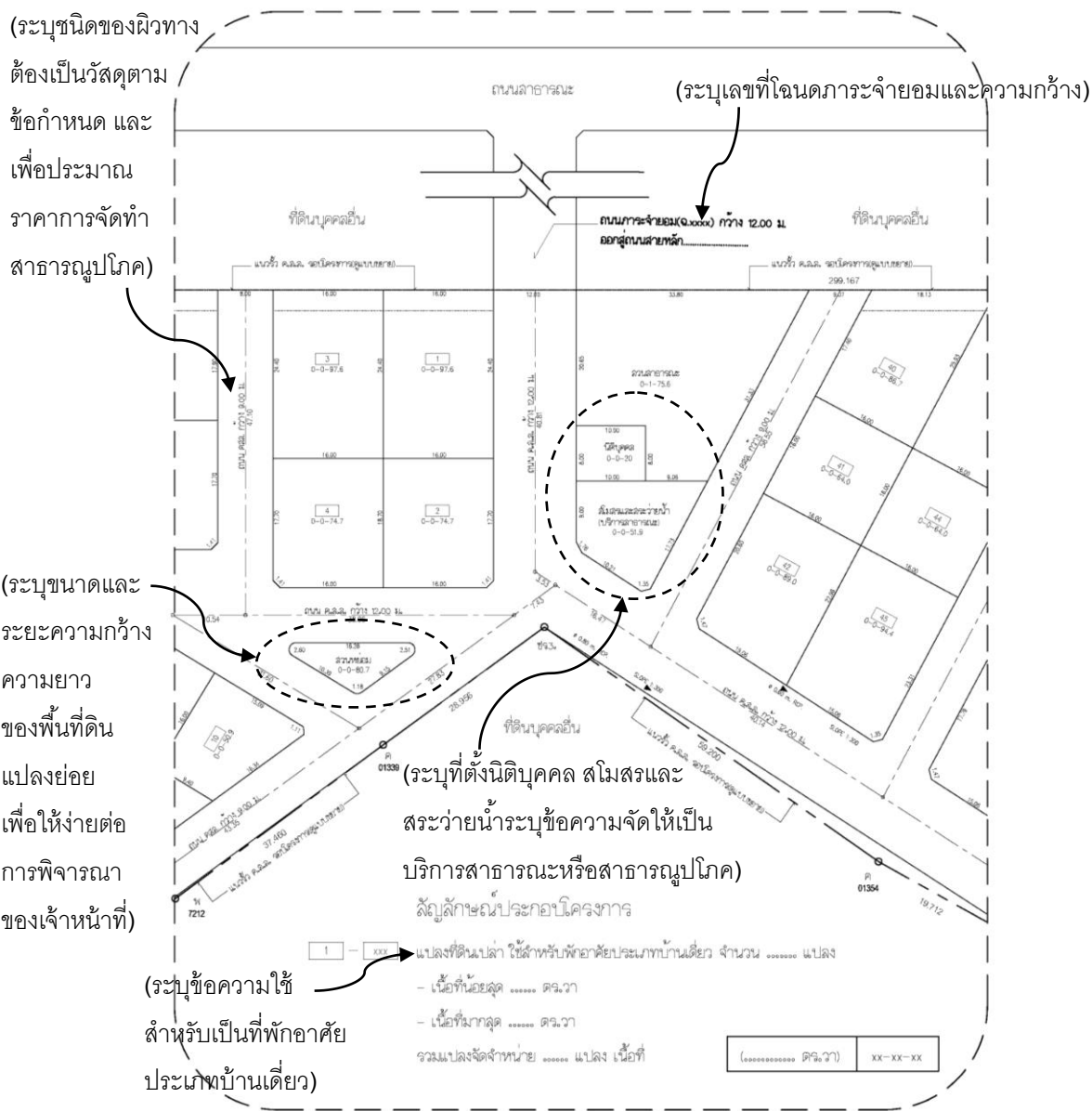
ภาพที่ 4-24 ตัวอย่างกรณี 1 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ)

กรณีที่ 2 การไม่ได้ระบุเลขที่โฉนดการจ่ายอมให้ครบถ้วน, แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงที่ดินเปล่าใช้สำหรับเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว, ระบุชนิดของผิวทางถนน, แสดงตำแหน่งของที่ตั้งอาคารนิติบุคคล, แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำและระบุในที่ดินแปลงสโมสรจะเป็นบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภค, ระบุขนาดของพื้นที่ดินขออนุญาตจัดสรรไม่ตรงกับที่แสดงในโฉนดที่ดินและโครงการและวิธีการจัดสรร ดังภาพที่ 4-12



ภาพที่ 4-25 ตัวอย่างกรณี 2 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ)ที่ไม่ครบถ้วน

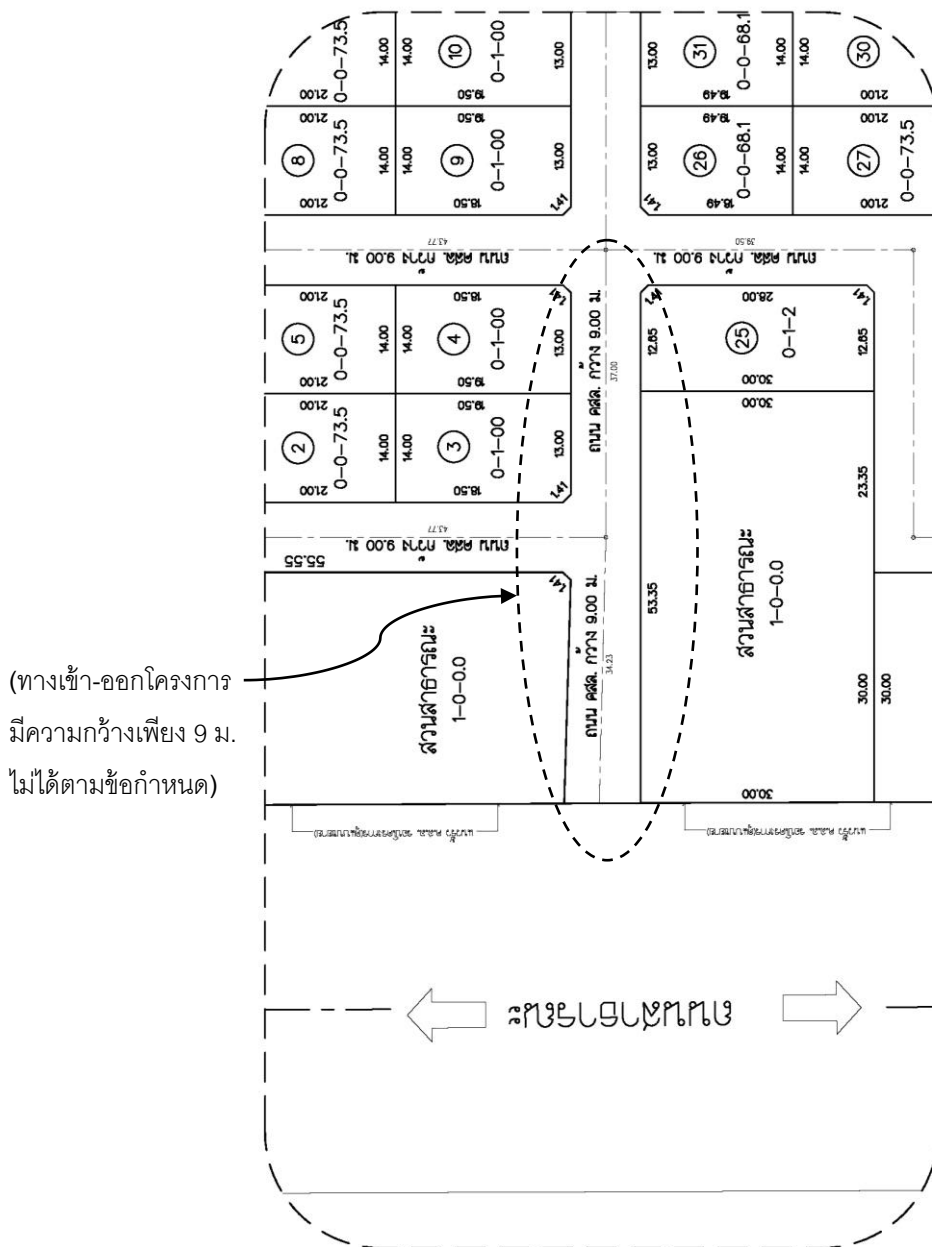
จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ การระบุเลขที่โฉนดการะจำยอม เพื่อให้  
 คณะกรรมการสามารถตรวจสอบการเป็นภาระจำยอมได้, การแบ่งแปลงที่ดินเปล่า คณะกรรมการให้คิดเป็น  
 ประเภทบ้านเดี่ยวเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคเตรียมไว้, ระบุชนิดของผิวทางถนน ตามความในข้อกำหนด ข้อ  
 22.3, แสดงที่ตั้งอาคารนิติบุคคล ตามความในข้อกำหนด ข้อ 36, แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ  
 น้ำและระบุในที่ดินแปลงสโมสรจะให้เป็นบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภค เป็นการพิจารณาของ  
 คณะกรรมการ ตามความในมาตรา 24 เพื่อการคิดสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการ  
 สาธารณะ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 20707, ระบุขนาดแปลงย่อยให้ตรงกับโฉนดและในโครงการ  
 และวิธีจัดสรร ดังภาพที่ 4-13 มติที่ประชุม



ภาพที่ 4-26 ตัวอย่างกรณี 2 การระบุรายละเอียดในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน(แผนผังโครงการ)

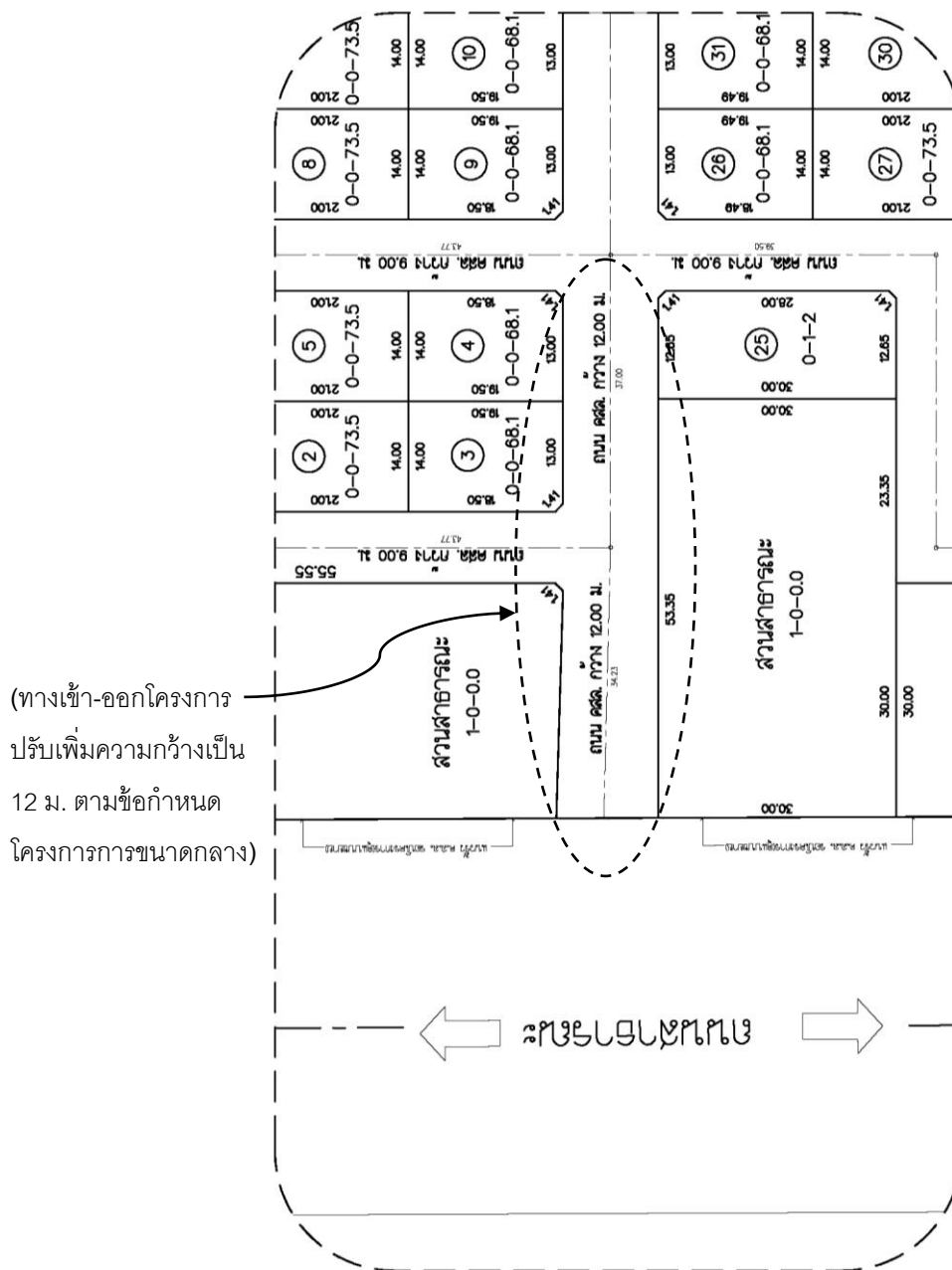
- รายละเอียดที่แสดงไม่ถูกต้อง

กรณี 3 ทางเข้า-ออกโครงการ รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ ปรับเพิ่มความกว้างของถนนทางเข้า-ออกของโครงการเป็น 12 ม. และบริเวณทางเข้า-ออกของโครงการ มีความกว้างไม่เพียงพอ ดังภาพที่ 4-14



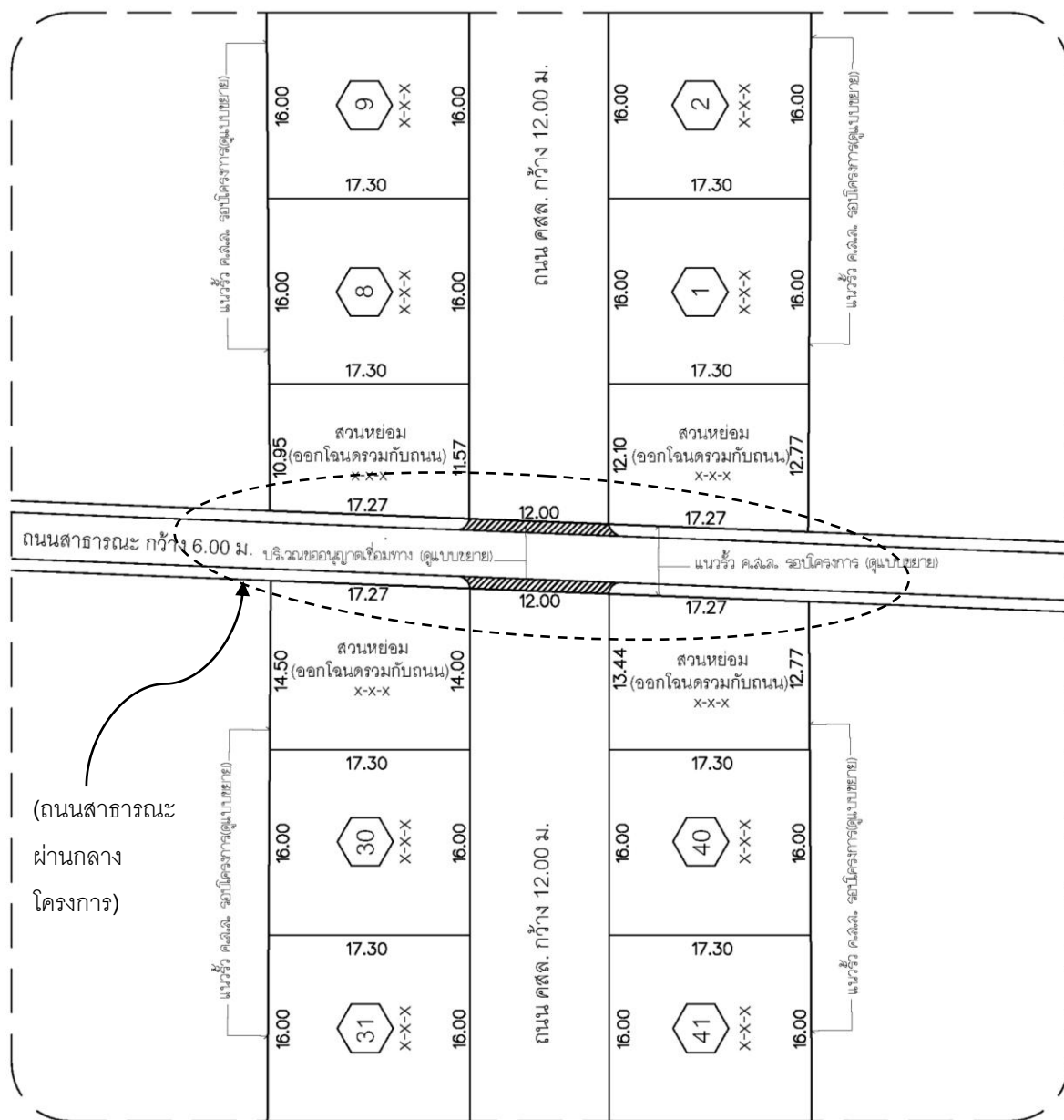
ภาพที่ 4-27 ตัวอย่างกรณี 3 แสดงรายละเอียดทางเข้า-ออกของโครงการที่มีปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ เนื่องจากเป็นโครงการขนาดกลาง มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่โครงการ ตาม **ข้อกำหนด ข้อ 17(2)** ทำให้ทางเข้าออกโครงการต้องมีเขตทางกว้างไม่ต่ำกว่า 12 ม. ดังภาพที่ 4-15



ภาพที่ 4-28 ตัวอย่างกรณี 3 แสดงรายละเอียดทางเข้า-ออกของโครงการ

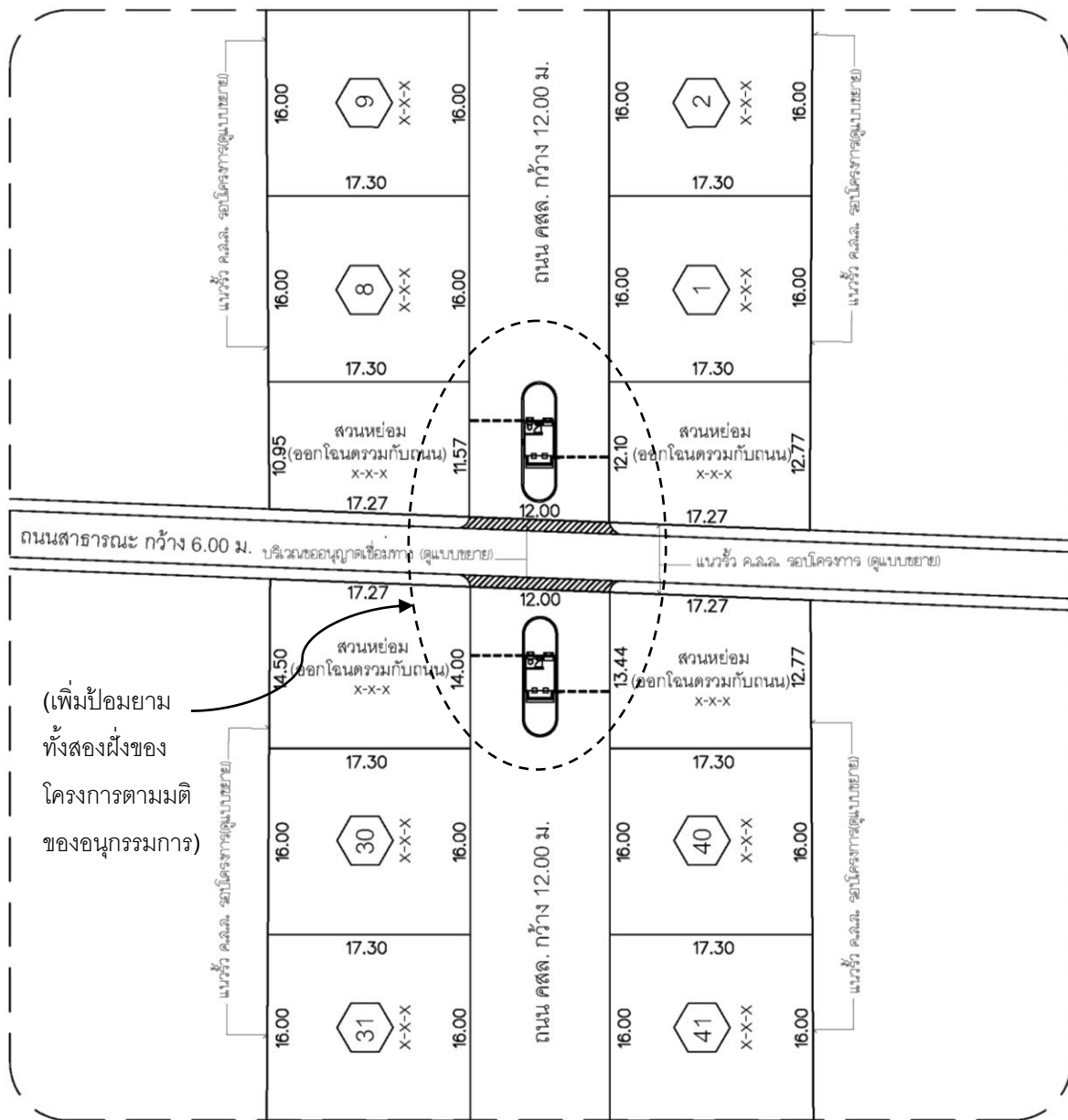
กรณี 4 ถนนในโครงการ รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ แสดงระยะความกว้างยาวของถนนให้ครบถ้วน, การจัดทางสัญจรไม่เหมาะสม ไม่สามารถเชื่อมต่อกันได้โดยตลอด, ถนนสาธารณะที่ผ่านกลาง ให้เพิ่มป้อมยามทั้งสองฝั่งของโครงการ ดังภาพที่ 4-16



\* x-x-x คือขนาดของที่ดินแปลงย่อย

ภาพที่ 4-29 ตัวอย่างกรณี 4 แสดงรายละเอียดถนนในโครงการที่มีปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้ปรับแก้ไขทางสัญจรไม่เหมาะสมและการเพิ่มป้อมยาม เป็น **มติที่ประชุม** ครั้งที่ 7/2553 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2553 เป็น **ดุลพินิจ** ของคณะกรรมการ ตามความในข้อกำหนด ข้อ 27 เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการ เนื่องจากถนนสาธารณะตัดผ่านกลางโครงการ ให้จัดทำป้อมยามบริเวณจุดตัดถนนสาธารณะกับพื้นที่โครงการทั้งสองฝั่ง ดังภาพที่ 4-17

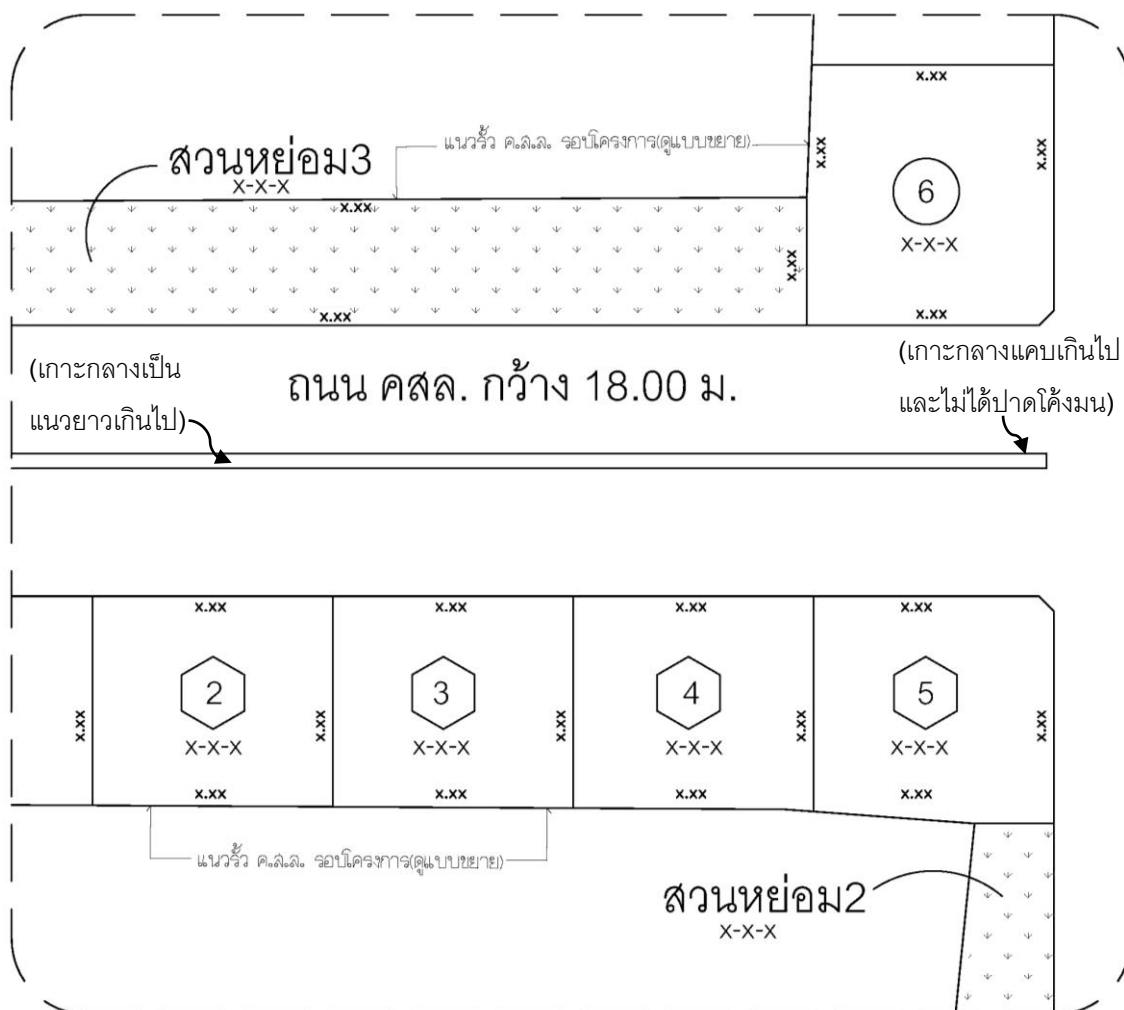


\* x-x-x คือขนาดของที่ดินแปลงย่อย

ภาพที่ 4-30 ตัวอย่างกรณี 4 แสดงรายละเอียดถนนในโครงการ



กรณี 5 เกาะกลางถนน รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ คณะกรรมการมีคำสั่ง  
ปรับเกาะกลางให้กว้างขึ้นเป็นรูปทรงโค้งมน และเจาะช่องเกาะกลางบางส่วนเพิ่ม โดยผิวจราจรแต่ละด้านให้  
กว้างอย่างน้อย 6 ม. ดังภาพที่ 4-18

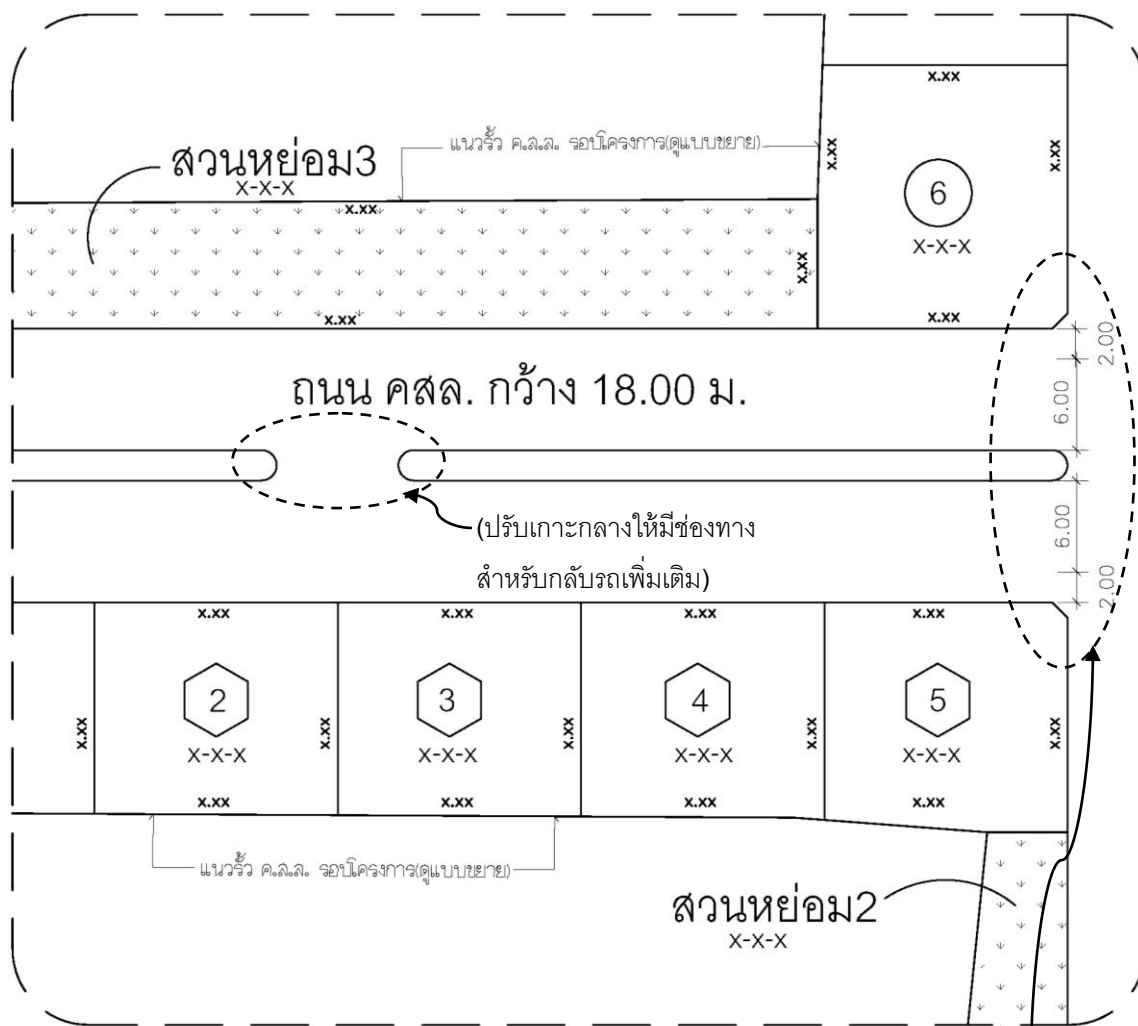


\* x.xx คือความกว้างยาวของที่ดินแปลงย่อย

x-x-x คือขนาดของที่ดินแปลงย่อย

ภาพที่ 4-31 ตัวอย่างกรณี 5 แสดงรายละเอียดเกาะกลางถนนที่มีปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้ปรับปรุงทรงและเจาะช่องของเกาะกลาง เป็น **มติที่ประชุม** ครั้งที่ 5/2553 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 เป็น **ดุลพินิจ** ของคณะกรรมการ ตามความในข้อกำหนด ข้อ 27 เพื่อความสะดวกและปลอดภัยของผู้ใช้รถใช้ถนนภายในโครงการ ดังภาพที่ 4-19



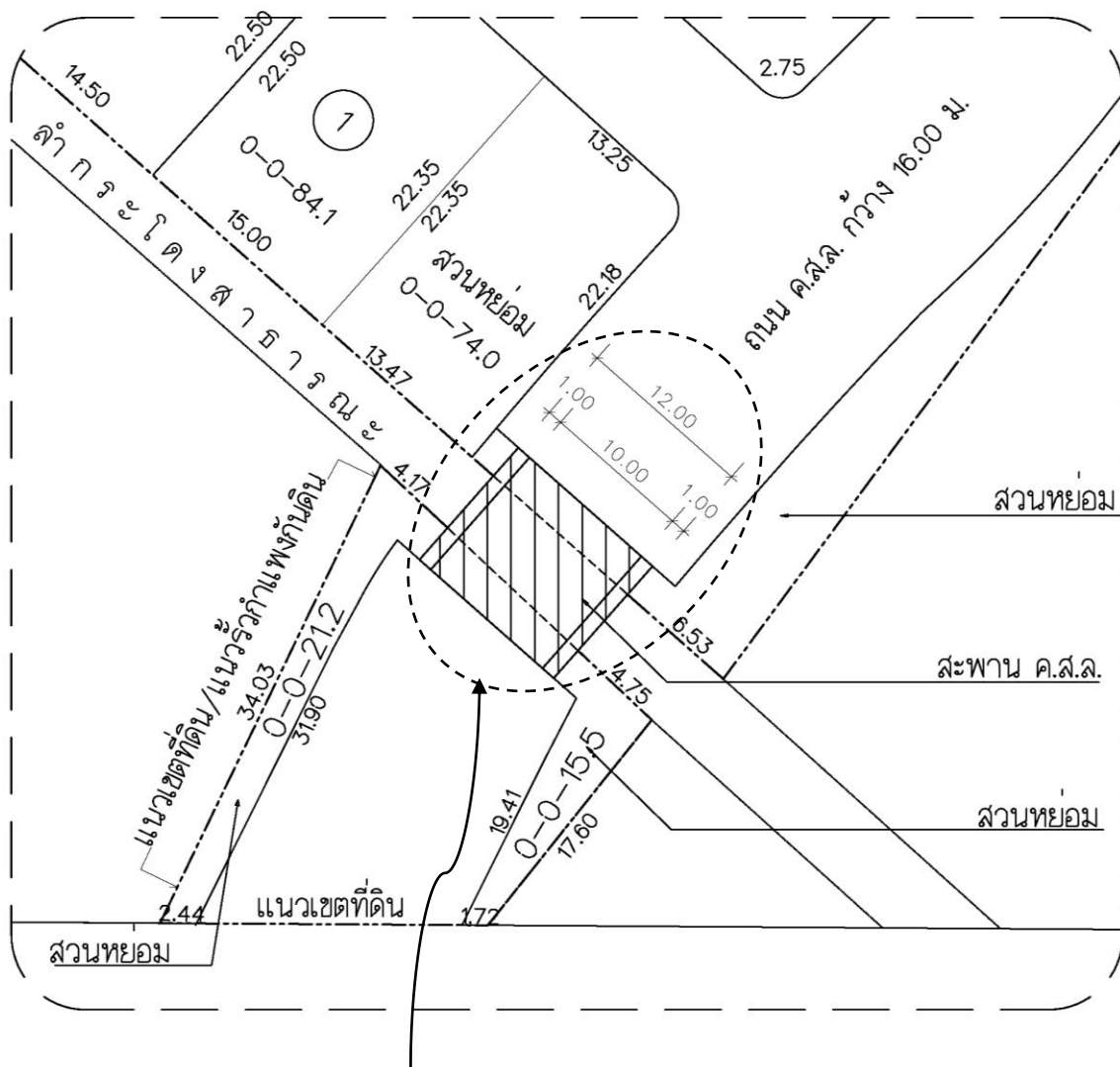
\* x.xx คือความกว้างยาวของที่ดินแปลงย่อย

x-x-x คือขนาดของที่ดินแปลงย่อย

(ปรับเกาะกลางให้ความกว้างขึ้นและปาดมุมให้โค้งมน โดยผิวจราจรมีความกว้างฝั่งละไม่ต่ำกว่า 6 ม.และให้เป็นผิวทางเท้าไม่มีสิ่งกีดขวางกว้างไม่ต่ำกว่า 0.6 ม.)

ภาพที่ 4-32 ตัวอย่างกรณี 5 แสดงรายละเอียดเกาะกลางถนน

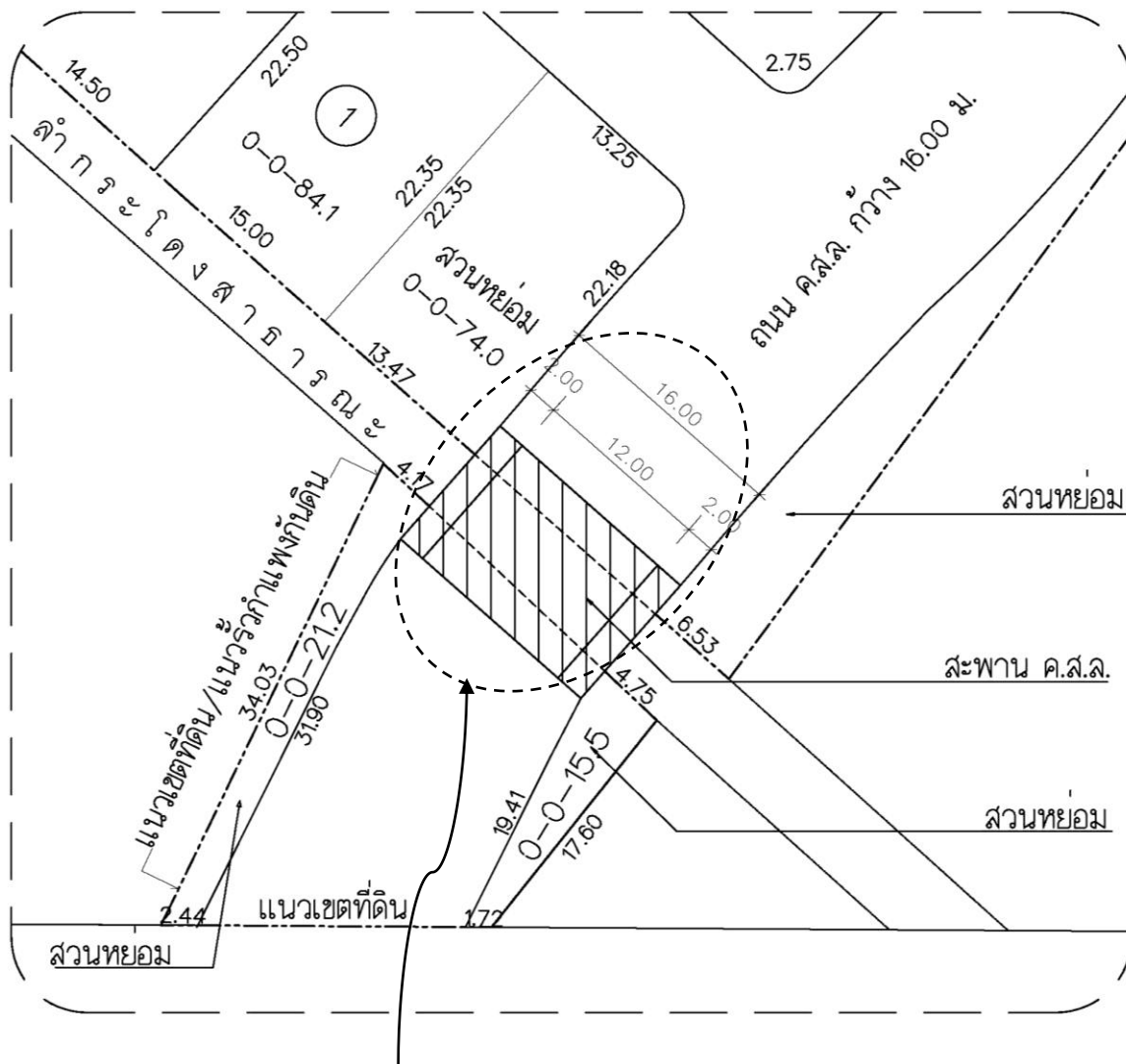
กรณี 6 สะพาน รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ ปรับเพิ่มความกว้างสะพานให้  
เท่ากับผิวจราจร ดังภาพที่ 4-20



(ผิวจราจรของสะพาน มีความกว้างน้อยกว่าผิวจราจรของถนน  
ไม่ถูกต้องตามข้อกำหนด)

ภาพที่ 4-33 ตัวอย่างกรณี 6 แสดงรายละเอียดสะพานที่มีปัญหา

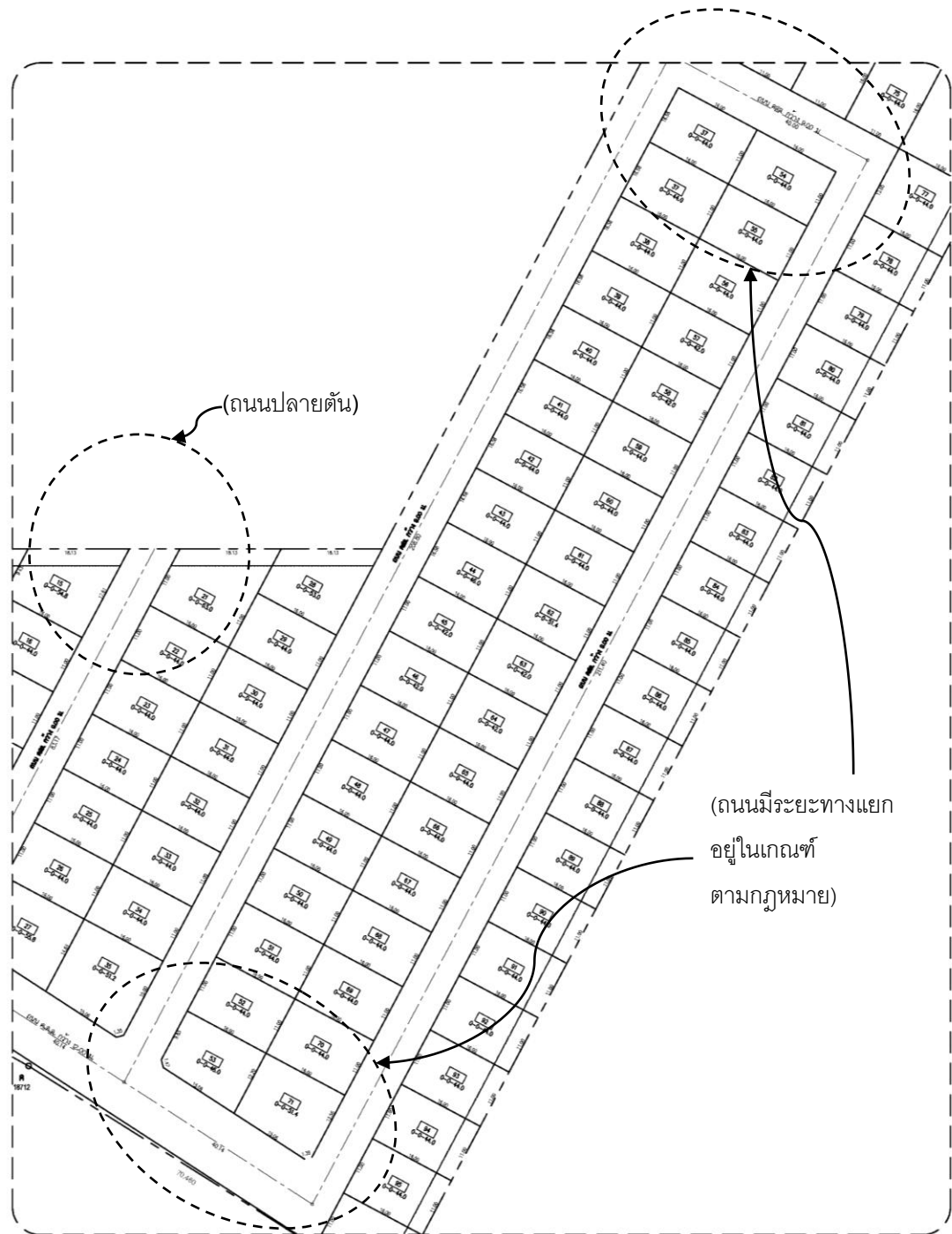
จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้ปรับเพิ่มความกว้าง  
 สะพานให้เท่ากับผิวจราจร ตามความในข้อกำหนด ข้อ 25 ดังภาพที่ 4-21



(ผิวจราจรของสะพาน มีความกว้าง 12 ม.  
 เท่ากับผิวจราจรของถนน ตามข้อกำหนด)

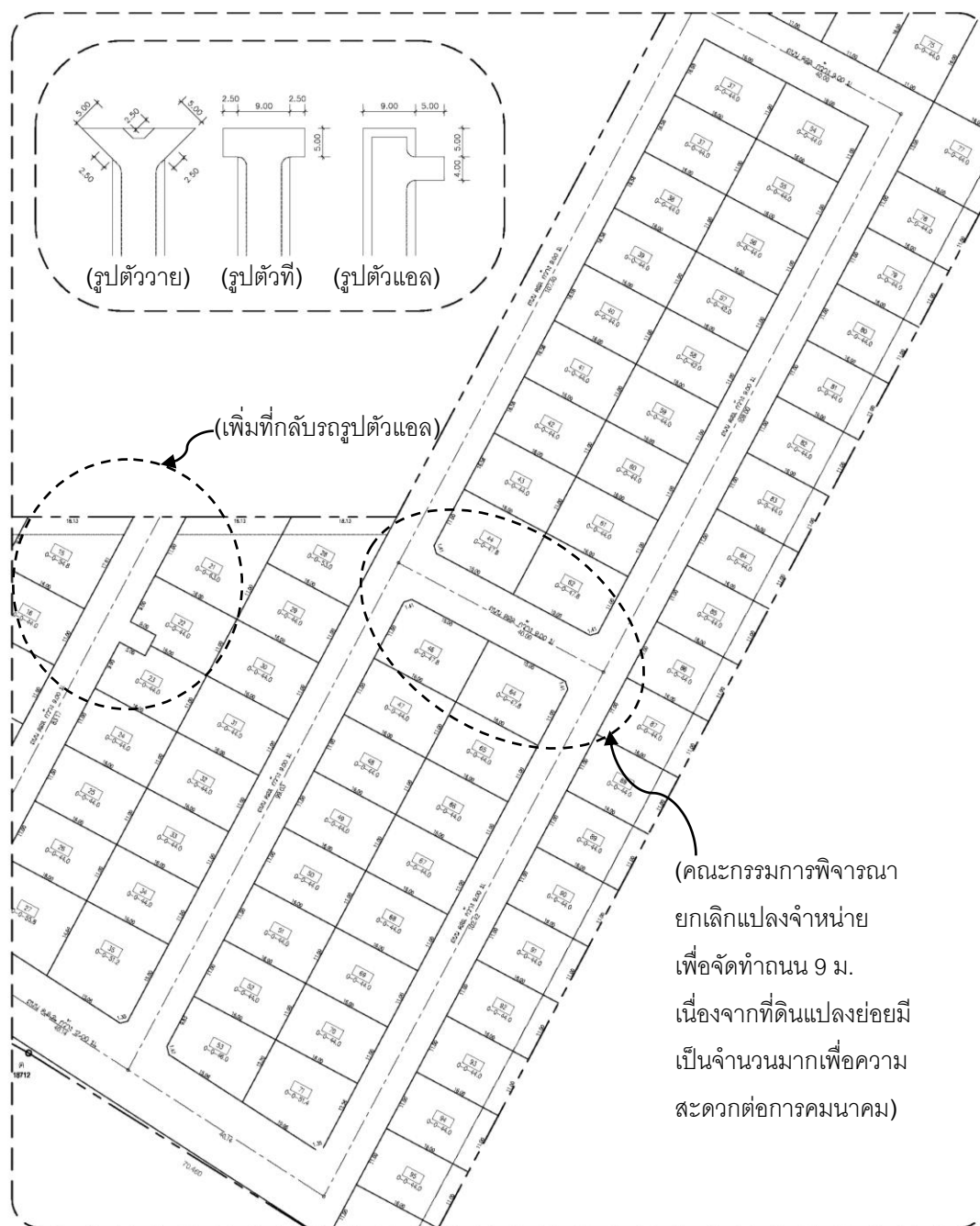
ภาพที่ 4-34 ตัวอย่างกรณี 6 แสดงรายละเอียดสะพาน

กรณี 7 ที่กลับรถ รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ ปรับสวนหย่อมให้จัดทำที่  
กลับรถเพิ่มเติม, ถนนมีระยะยาว ให้ปรับเพิ่มที่กลับรถ, เพิ่มที่กลับรถ บริเวณถนนปลายตัน ดังภาพที่ 4-22



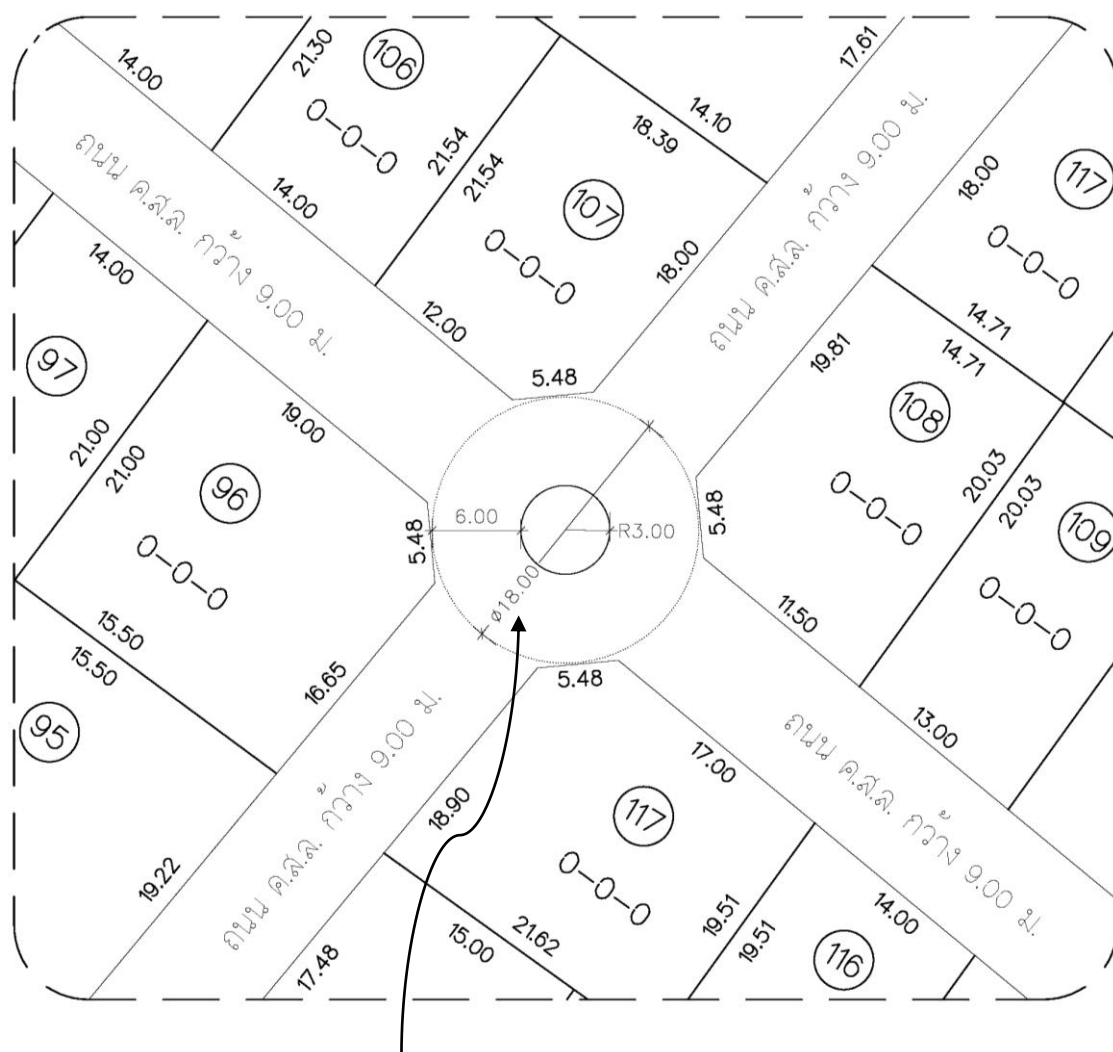
ภาพที่ 4-35 ตัวอย่างกรณี 7 แสดงรายละเอียดที่กลับรถที่มีปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้เพิ่มที่กัลดับรถ ตามความในข้อกำหนด ข้อ 19.3 กรณีถนนมีระยะยาวอยู่ในเกณฑ์ ตามความในข้อกำหนด ข้อ 19 เรื่องทางแยก แต่ให้ปรับเพิ่มที่กัลดับรถ เป็น **มติที่ประชุม** ครั้งที่ 10/2553 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2553 เป็น **ดุลพินิจ** ของคณะกรรมการ ตามความในข้อกำหนด ข้อ 27 เพื่อความสะดวกต่อการคมนาคมในโครงการ เป็นการลดความหนาแน่นและกระจายการจราจร เนื่องจากที่ดินแปลงย่อยบริเวณนั้นมีเป็นจำนวนมาก ดังภาพที่ 4-23



ภาพที่ 4-36 ตัวอย่างกรณี 7 แสดงรายละเอียดที่กัลดับรถ

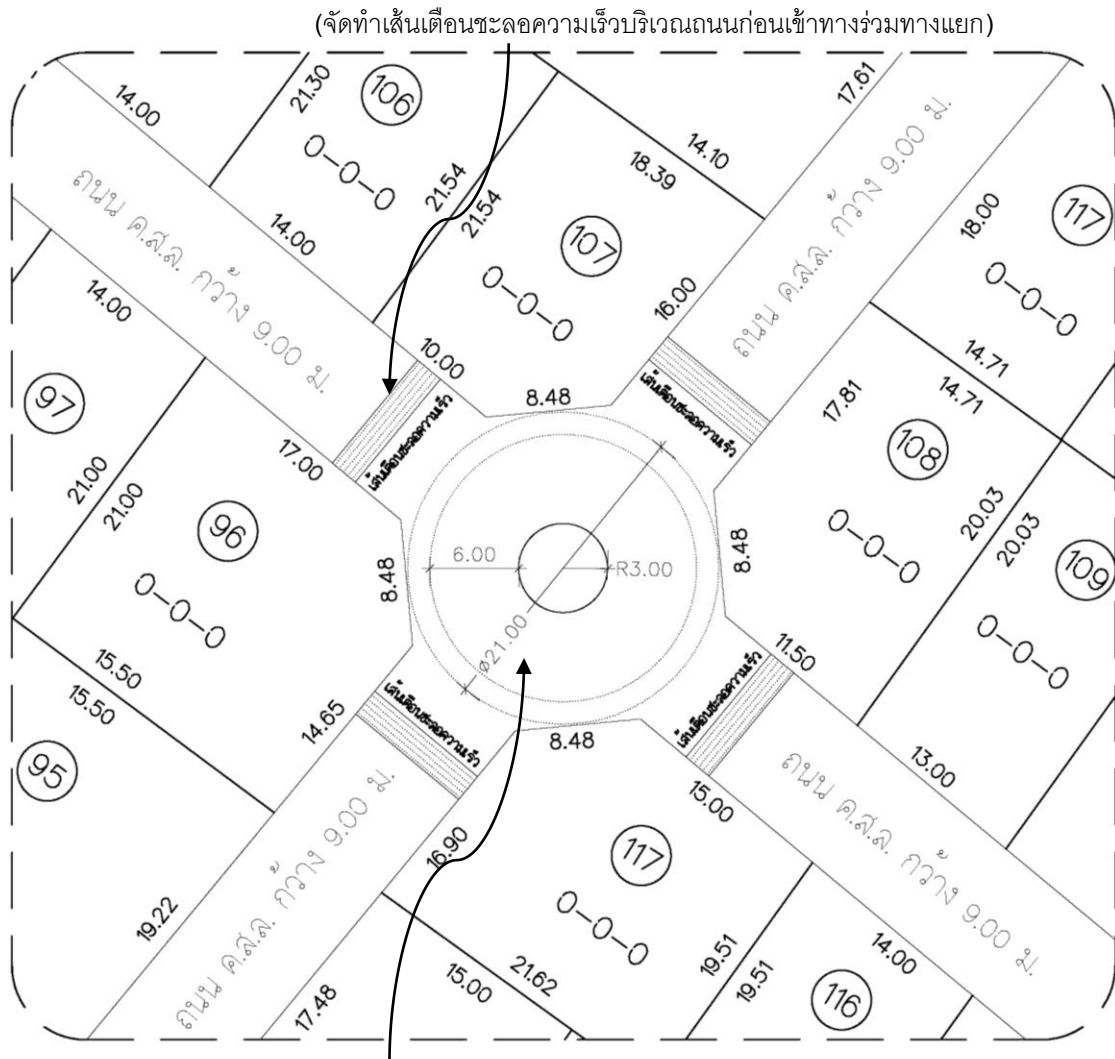
กรณี 8 วงเวียน รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ บริเวณวงเวียน ให้จัดทำสันนูน  
ชะลอความเร็ว และปรับระยะความกว้างของวงเวียน ดังภาพที่ 4-24



(เขตทางมีระยะไม่เพียงพอ  
สำหรับผิวทางเท้า)

ภาพที่ 4-37 ตัวอย่างกรณี 8 แสดงรายละเอียดวงเวียนที่มีปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้ปรับระยะทางสัญจรของวงเวียน ตามความในข้อกำหนด ข้อ 19.3.1 และต้องจัดทำสันนูนหรือเส้นเตือนบนผิวทาง เพื่อชะลอความเร็วของรถก่อนเข้าทางร่วมทางแยกและทางตรงยาว ตามความในข้อกำหนด ข้อ 26 ดังภาพที่ 4-25



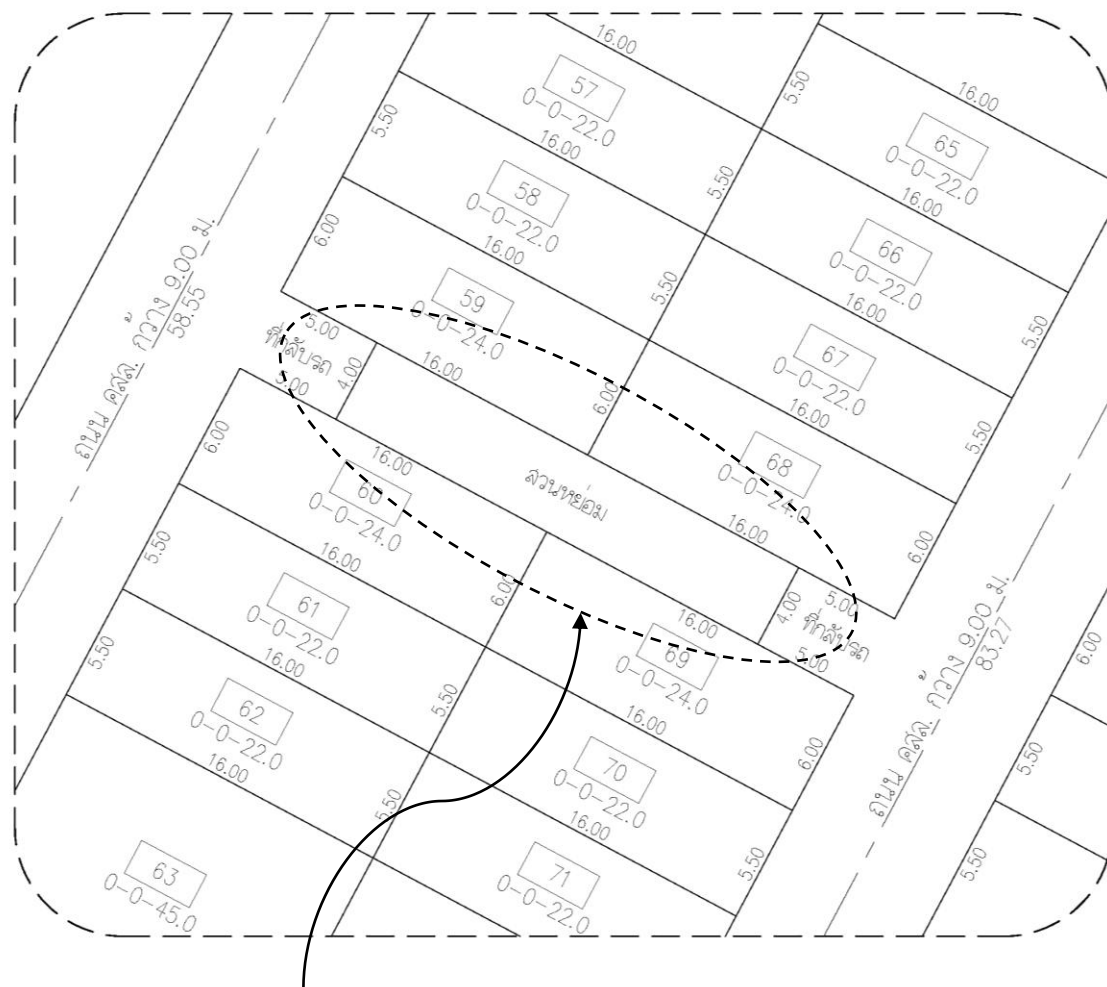
(วงเวียนต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 21 ม.)

ตามความคิดเห็นของผู้ชำนาญการ ซึ่งตามกฎหมายต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. และผิวทางเท้ากว้างไม่น้อยกว่า 0.6 ม.)

ภาพที่ 4-38 ตัวอย่างกรณี 8 แสดงรายละเอียดวงเวียน



กรณี 9 ช่องว่างระหว่างแปลง รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ ห้ามปลูกไม้ยืนต้นในพื้นที่ช่องว่างระหว่างแปลงจำหน่าย, ระบุรายละเอียดของช่องว่างระหว่างแปลงให้ชัดเจนถ้าจะออกโฉนดที่ดินแปลงสวนหย่อมรวมกับแปลงถนน ดังภาพที่ 4-26



(ห้ามปลูกไม้ยืนต้นในพื้นที่ช่องว่างระหว่างแปลงจำหน่าย และไม่ได้ระบุรายละเอียดการออกโฉนด)

ภาพที่ 4-39 ตัวอย่างกรณี 9 แสดงรายละเอียดสวนหย่อมที่มีปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณา โครงการประเภทบ้าน  
แถวในพื้นที่ช่องว่างระหว่างแปลงจำหน่ายมิให้ปลูกไม้ยืนต้น เป็นมติที่ประชุม ครั้งที่ 4/2553 เมื่อวันที่ 7  
เมษายน 2553 เป็น **ดุลพินิจ** ของคณะกรรมการ ตามความในข้อกำหนด ข้อ 27 เพื่อความสะดวกและความ  
ปลอดภัยเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ให้รื้อดับเพลิงสามารถเข้าถึงได้ และตามความใน **หนังสือที่ดิน** ที่ มท 0517.2/ว  
26343 พื้นที่ว่างไม่ก่อสร้างอาคารในแปลงจำหน่ายไม่นับเป็นช่องว่างระหว่างอาคาร การออกโฉนดที่ดินแปลง  
สวนหย่อมร่วมกับถนน เป็นการพิจารณาของคณะกรรมการ ตามความในมาตรา 24 เพื่อการคิดสัญญาค้ำ  
ประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ดังภาพที่ 4-27



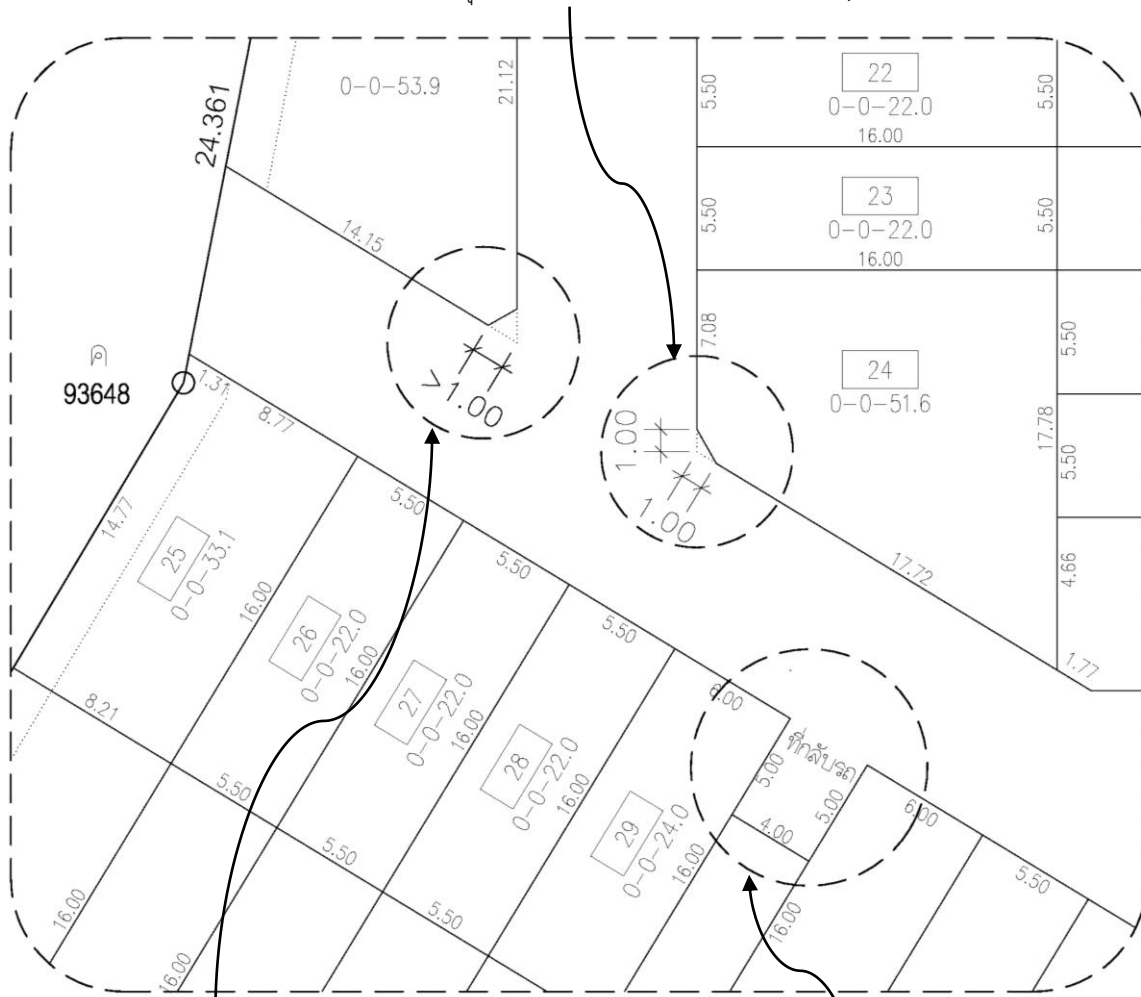
(พื้นที่ช่องว่างระหว่างแปลงจำหน่ายปลูกหญ้าได้  
และระบุรายละเอียดการออกโฉนดรวมกับถนน)

ภาพที่ 4-40 ตัวอย่างกรณี 9 แสดงรายละเอียดสวนหย่อม



จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้ป่าดมูมที่ดินแปลง  
 หัวมูมเพิ่ม ตามความในข้อกำหนด ข้อ 24 ที่ดินแปลงย่อยที่อยู่หัวมูมต้องทำการป่าดมูม ยกเว้นที่ดินแปลงหัว  
 มูมช่องว่างระหว่างแปลง กฎหมายไม่ได้กำหนดให้ป่าดมูม ดังภาพที่ 4-29

(แปลงหัวมูมถนนที่เป็นมุมฉาก(90°)และมุมป้าน(มากกว่า90°)  
 ให้ป่าดมูมอย่างน้อย 1 ม. ตามความเหมาะสม)

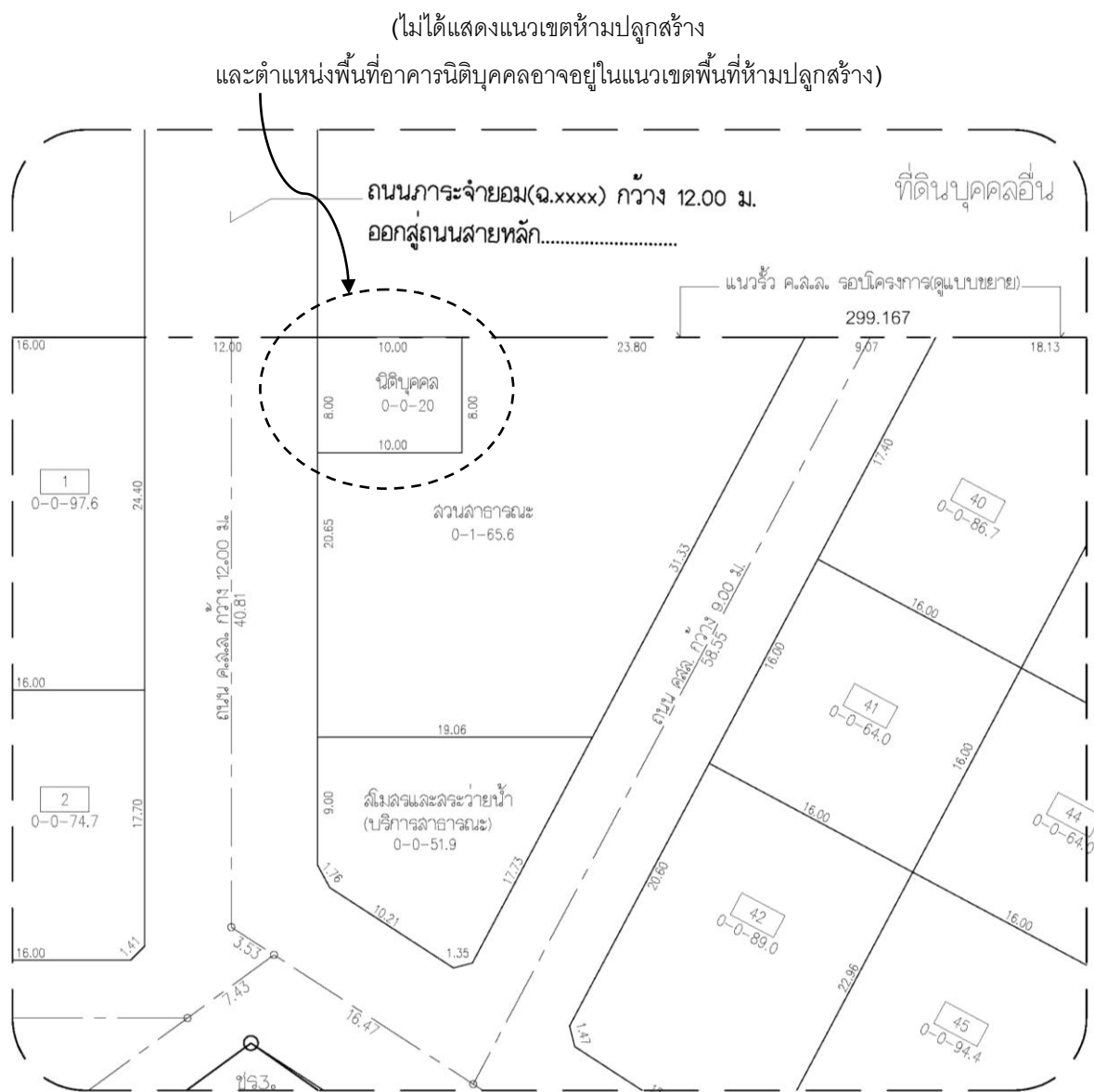


(แปลงหัวมูมถนนที่เป็นมุมแหลม(น้อยกว่า90°)  
 ให้ป่าดมูมมากกว่า 1.00 ม.ตามความเหมาะสม)

(แปลงหัวมูมติดช่องว่างระหว่างแปลง  
 กฎหมายไม่ได้หนดการป่าดมูมไว้  
 ซึ่งตามความคิดเห็นของผู้ชำนาญการ  
 ไม่ต้องป่าดมูมที่ดินได้)

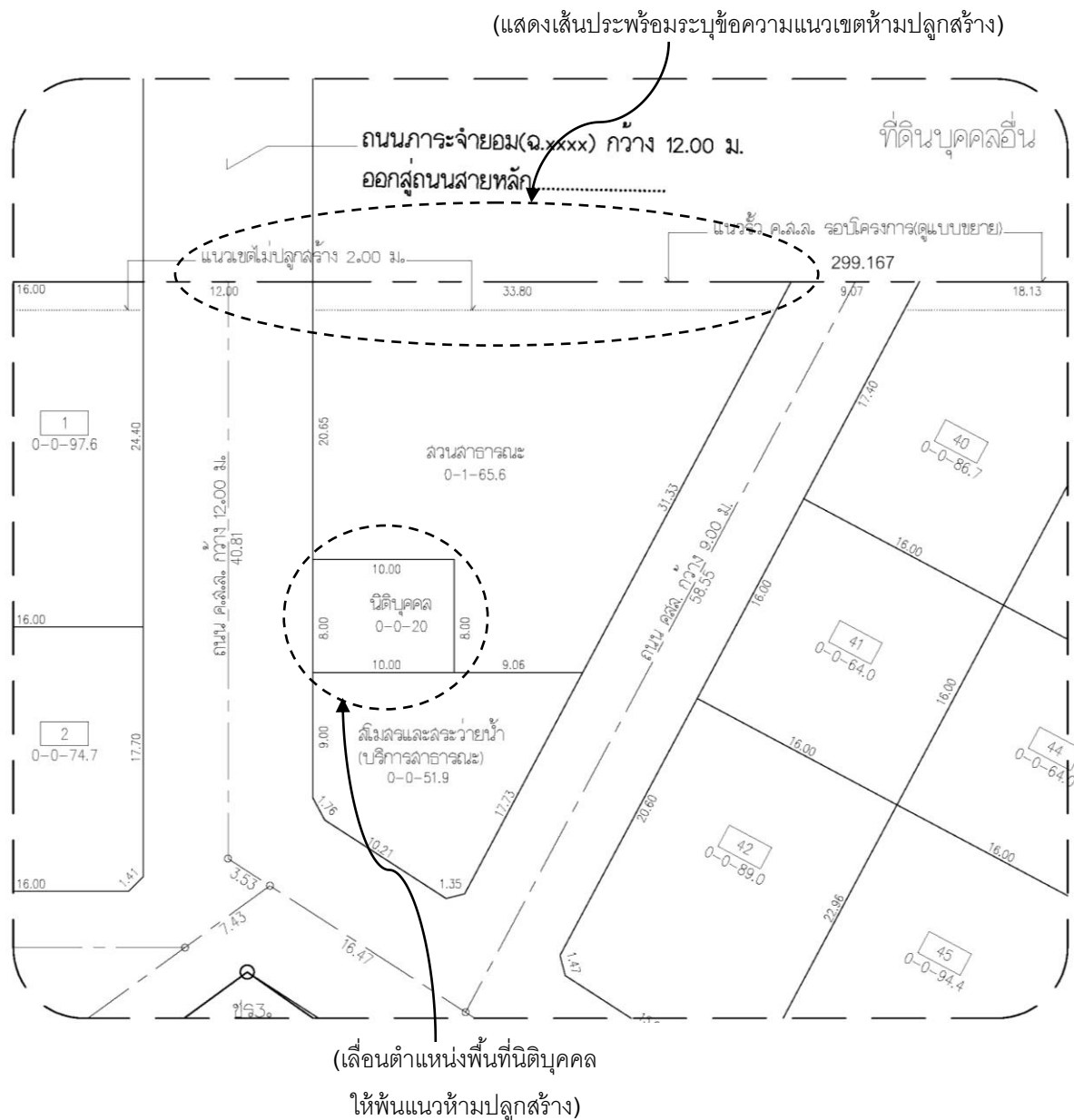
ภาพที่ 4-42 ตัวอย่างกรณี 10 แสดงรายละเอียดการป่าดมูมแปลงที่ดิน

กรณี 11 แนวถอยร่น รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้งนิติบุคคล อาจอยู่ในแนวเขตห้ามปลูกสร้าง ดังภาพที่ 4-30



ภาพที่ 4-43 ตัวอย่างกรณี 11 แสดงรายละเอียดแนวถอยร่น(แนวเขตห้ามปลูกสร้าง)ที่มีปัญหา

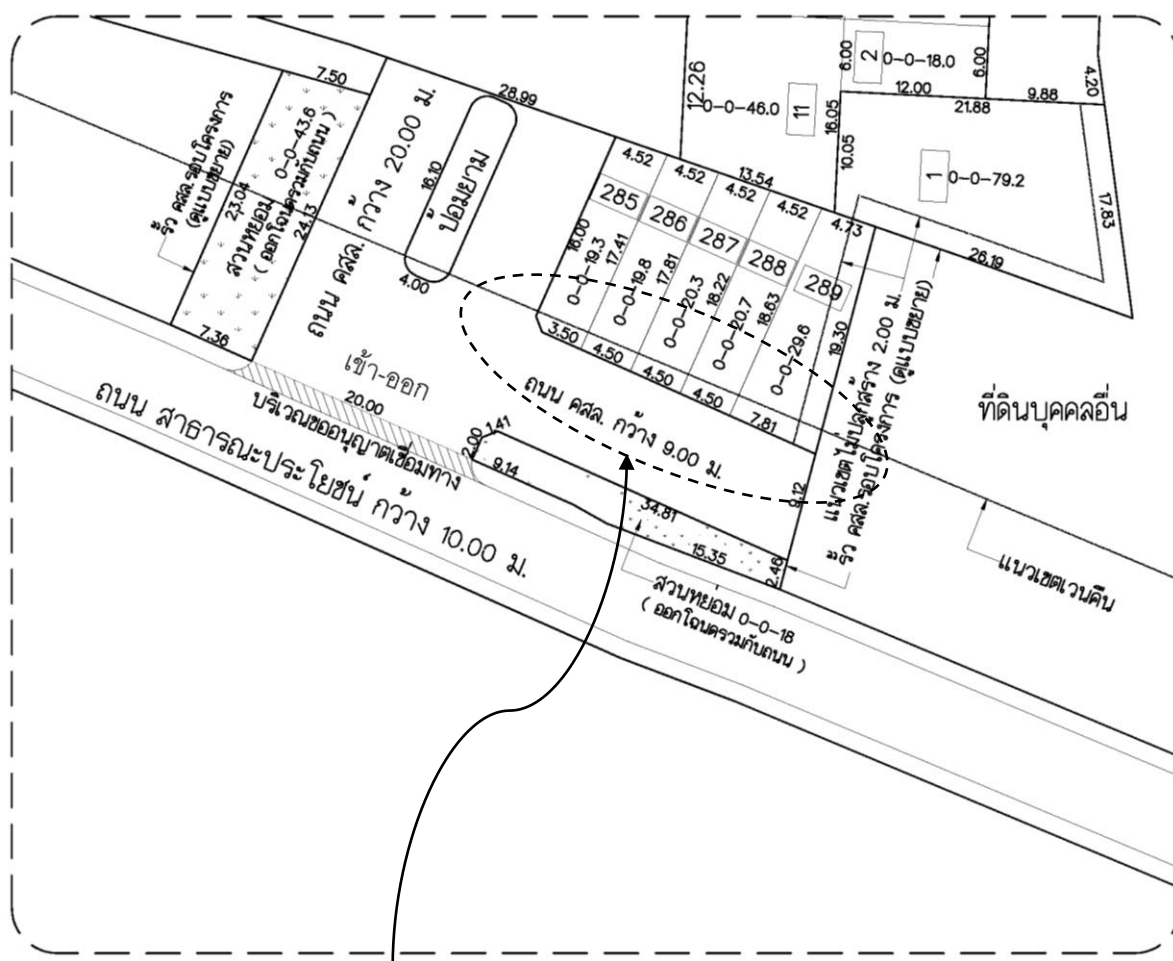
จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้ปรับตำแหน่งที่ตั้ง  
พื้นที่นิติบุคคล เนื่องจากอาคารนิติบุคคลอยู่ในแนวพื้นที่ห้ามสร้าง ตามความใน **กฎกระทรวง** หมวด 4 และต้อง  
แสดงเส้นแนวเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในที่ดินแปลงย่อยรอบโครงการ มติที่ประชุม



ภาพที่ 4-44 ตัวอย่างกรณี 11 แสดงรายละเอียดแนวถอยร่น(แนวเขตห้ามปลูกสร้าง)

กรณี 12 ผ่อนผันแนวเวนคืน รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ ตำแหน่งแปลง  
จำหน่ายบางแปลง อยู่ในแนวเขตเวนคืน ดังภาพที่ 4-32

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ ตามมติที่ประชุม ครั้งที่ 9/2553 เมื่อวันที่ 4  
สิงหาคม 2553 เนื่องจากพื้นที่แปลงจำหน่ายบางส่วนของโครงการตั้งอยู่ในแนวเขตโครงการของสำนักผังเมือง  
แต่ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตที่ดินในบริเวณที่ดินที่จะเวนคืนบังคับใช้ ทำให้ไม่อาจทราบ  
แนวเขตที่แน่นอน คณะกรรมการพิจารณาให้จัดสรรได้

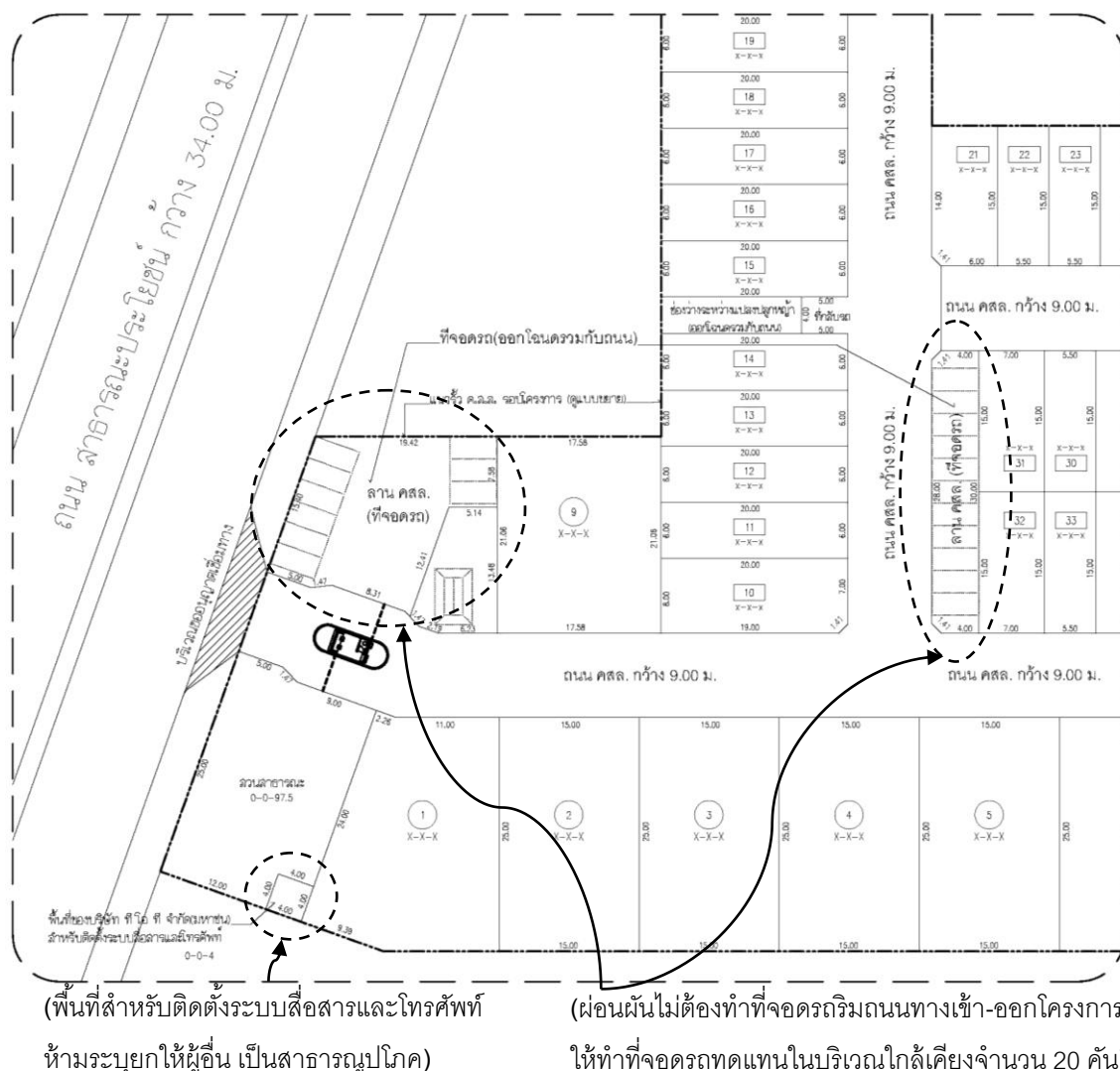


(โครงการตั้งอยู่ในแนวเขตโครงการของสำนักผังเมือง  
แต่ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตที่ดิน  
ในบริเวณที่ดินที่จะเวนคืนบังคับใช้ ทำให้ไม่อาจทราบ  
แนวเขตที่แน่นอน)

ภาพที่ 4-45 ตัวอย่างกรณี 12 แสดงรายละเอียดการผ่อนผันแนวเวนคืน

กรณี 13 ผ่อนผันที่จุดบริเวณหน้าโครงการ รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ พื้นที่ที่จุดบริเวณหน้าโครงการไม่เพียงพอ , ระบุข้อความยกให้เป็นพื้นที่ของบริษัท ทีโอที จำกัด(มหาชน) ในที่ดินสำหรับติดตั้งระบบสื่อสารและโทรศัพท์ไม่ได้

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ ตามมติที่ประชุม ครั้งที่ 9/2553 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2553 คณะกรรมการพิจารณาตามความในข้อกำหนด ข้อ 20.2 เนื่องจากปากทางเข้าออกโครงการ บรรจบทางหลวงที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30 ม. ขึ้นไป ต้องจัดให้มีที่จอดรถความกว้างฝั่งละ 2.40 ม. ตลอดแนวข้างละ 50 ม. ให้ผ่อนผันทำที่จอดรถทดแทนในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาตามความในข้อกำหนด ข้อ 20.1(1) ต้องจัดทำที่จอดรถสามารถรองรับได้ 20 คัน เทียบเท่าความในข้อ 20.2 เพื่อประโยชน์ในด้านการจราจร ความเป็นระเบียบและการผังเมือง และพื้นที่สำหรับติดตั้งระบบสื่อสารและโทรศัพท์เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ ไม่สามารถยกให้ผู้อื่นได้ ดังภาพที่ 4-33

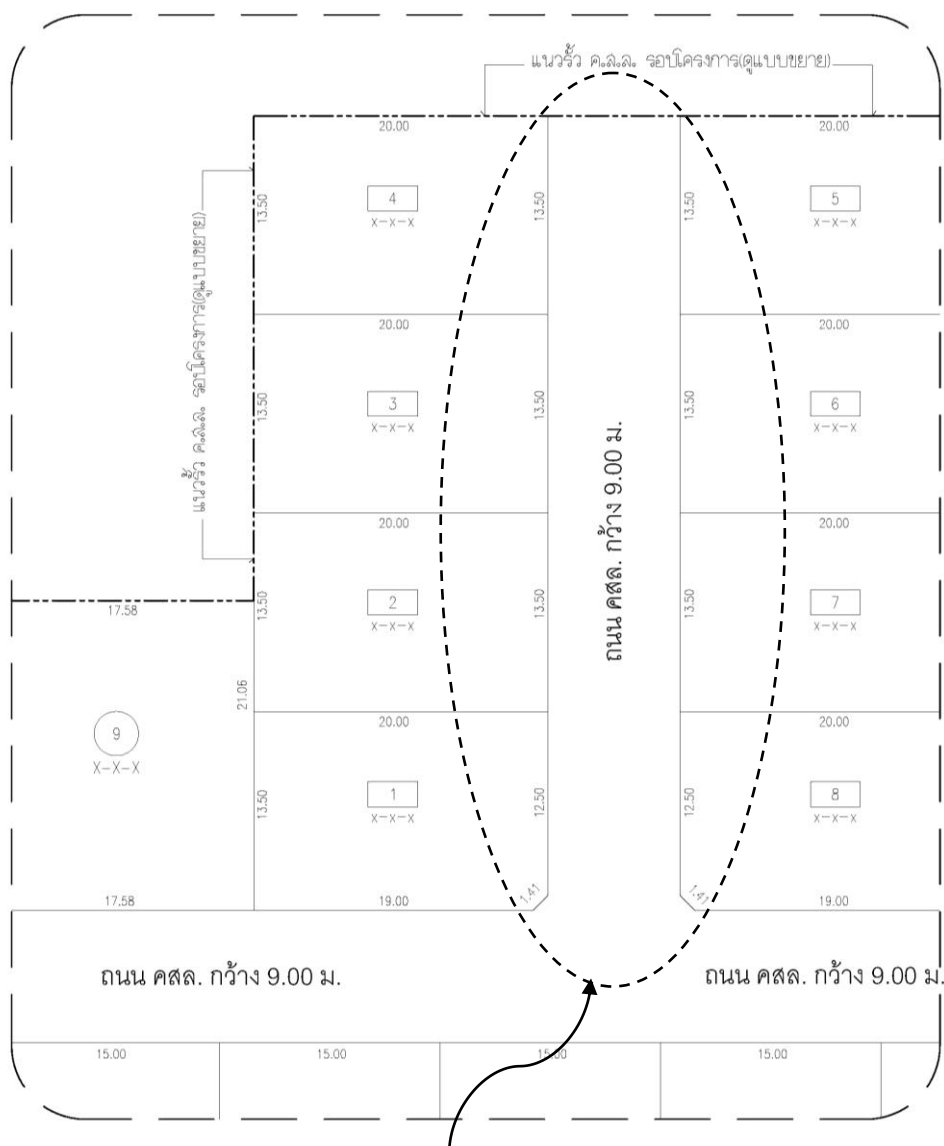


ภาพที่ 4-46 ตัวอย่างกรณี 13 แสดงรายละเอียดการผ่อนผันที่จุดบริเวณหน้าโครงการ



กรณี 14 ที่กั้บรถบริเวณถนนปลายตัน รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่  
โครงการไม่ได้จัดทำที่กั้บรถ บริเวณถนนปลายตัน

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ ตามมติที่ประชุม ครั้งที่ 9/2553 เมื่อวันที่ 4  
สิงหาคม 2553 เนื่องจากบริเวณซอยต้นมีความยาวเกินแค่ 4 ม. ตามความในข้อกำหนด ข้อ 19.1 ประกอบกับ  
ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นบ้านแฝดจำนวน 8 หลังเท่านั้น ไม่เป็นอุปสรรคต่อการสัญจรแต่อย่างใด ดังนั้น เพื่อ  
ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจและส่งเสริมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ คณะอนุกรรมการจึงพิจารณาผ่อนผันไม่ต้องจัดทำที่  
กั้บรถ บริเวณซอยต้น ดังภาพที่ 4-34



(บริเวณซอยต้นมีความยาวเกิน 50 ม. มา 4 ม. ประกอบกับที่ดินบริเวณ  
ดังกล่าวเป็นบ้านแฝดจำนวน 8 หลัง ผ่อนผันไม่ต้องทำที่กั้บรถ)

ภาพที่ 4-47 ตัวอย่างกรณี 14 แสดงรายละเอียดการผ่อนผันที่กั้บรถบริเวณถนนปลายตัน

กรณี 15 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดของปัญหาที่พบ ได้แก่ แผนผังโครงการต้องได้รับความเห็นชอบในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ ตามมติที่ประชุม ครั้งที่ 10/2553 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2553 เนื่องจากโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่ ยังไม่ได้แสดงรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบ แต่มีการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินมีหลักเกณฑ์ถูกต้องครบถ้วน ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการได้พิจารณาผ่อนผันให้ดำเนินการรังวัดได้ โดยยังไม่ให้ดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยก เพื่อความสะดวก รวดเร็ว และเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน

### 11) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

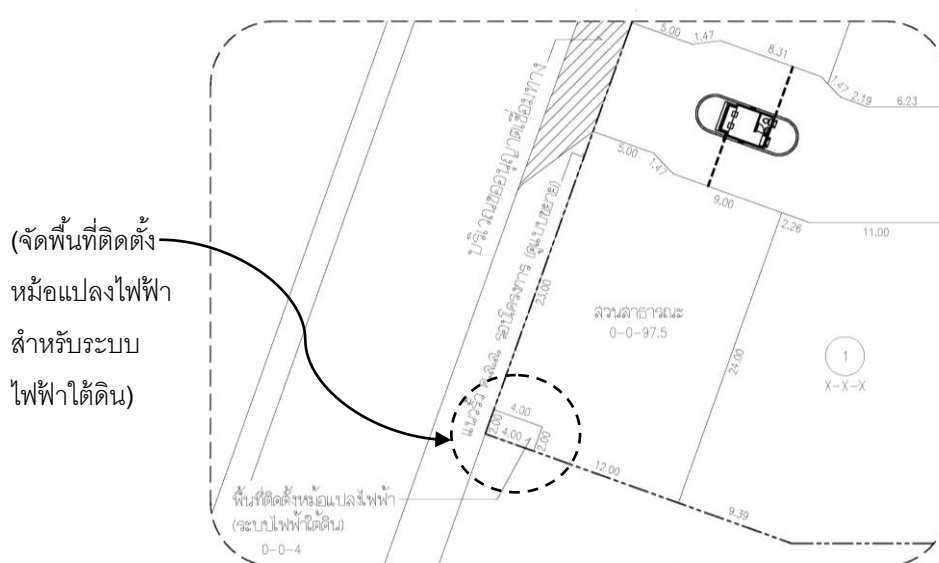
จากรายงานการประชุม 138 โครงการ แยกตามหมวดงานระบบ ดังนี้

#### ระบบไฟฟ้า พบ 12 โครงการ

- รายละเอียดที่ไม่ได้แสดง ได้แก่ ไม่ได้ยื่นรายการแบบแผนผังระบบไฟฟ้า ที่ได้รับความเห็นชอบจากการไฟฟ้านครหลวง

- รายละเอียดที่แสดงไม่ถูกต้อง ได้แก่ ไม่มีที่ตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าระบบไฟฟ้าใต้ดิน

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ ระบบไฟฟ้าคณะกรรมการพิจารณาจาก เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวง กรณีระบบไฟฟ้าใต้ดิน ตามความคิดเห็นของผู้ชำนาญการ ต้องมีการกำหนดพื้นที่วางหม้อแปลงไฟฟ้ากว้างอย่างน้อย 2 x 4 ม. แยกจากการคิดพื้นที่สวนสาธารณะ ตามข้อกำหนด ข้อ 33 ในแผนผังการแบ่งแปลง ดังภาพที่ 4-35



ภาพที่ 4-48 ตัวอย่างแผนผังแสดงรายละเอียดพื้นที่การตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าในระบบไฟฟ้าใต้ดิน

### ระบบประปา ไม่พบ

- ไม่มีประเด็นปัญหา

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ ผู้ยื่นขอจัดสรรไม่ต้องส่งแผนผังระบบประปา เนื่องจากคณะกรรมการพิจารณาจากเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา จากสำนักงานประปาในพื้นที่

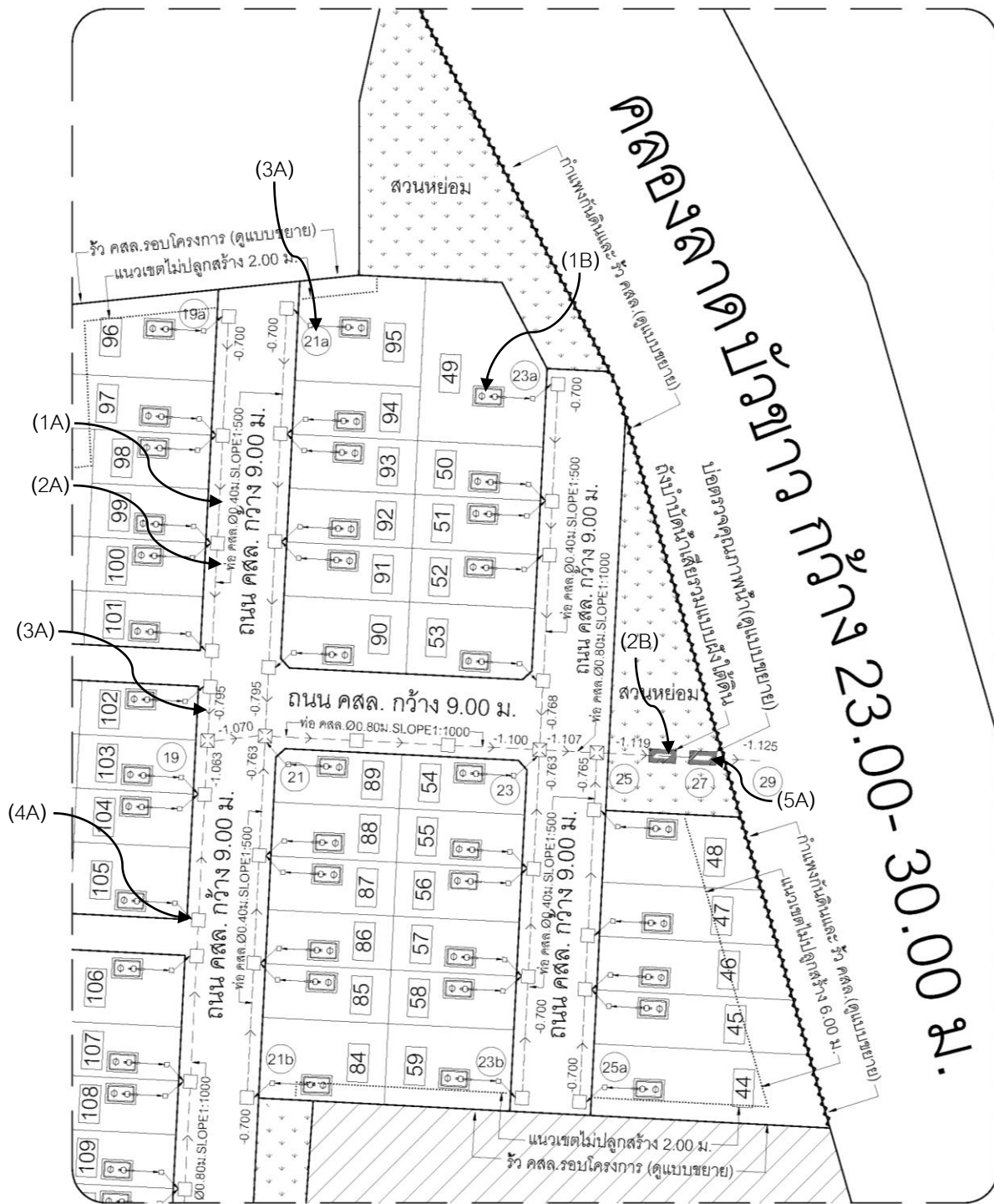
### ระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย พบ 19 โครงการ

- รายละเอียดที่ไม่ได้แสดง ได้แก่ ไม่ได้ยื่นแบบแผนผังระบบระบายน้ำและรายการคำนวณระบบระบายน้ำ โดยมีผู้ออกแบบลงนามรับรองพร้อมส่งใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม, ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการและรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีผู้ออกแบบลงนามรับรองพร้อมส่งใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

- รายละเอียดที่แสดงไม่ถูกต้อง ได้แก่ ตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำไม่ถูกต้องตามข้อกำหนด, ตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำต้องอยู่ในเขตพื้นที่โครงการ

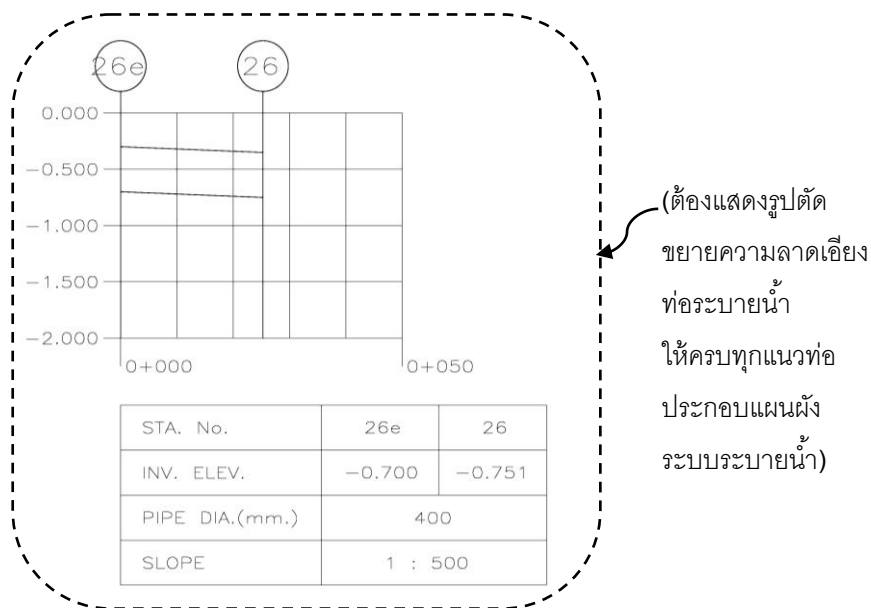
- รายละเอียดที่แสดงไม่ครบถ้วน ได้แก่ ไม่แสดงทิศทางการระบายของน้ำ, ไม่แสดงสัญลักษณ์การเปลี่ยนขนาดท่อระบายน้ำ, ไม่แสดงตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาแผนผังระบบระบายน้ำร่วมกับระบบบำบัดน้ำเสีย ดังภาพที่ 4-36 ในส่วนของระบบระบายน้ำ คณะกรรมการพิจารณา ตาม **ข้อกำหนด ข้อ 14** แผนผังต้องแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ( 1A), ระบุขนาดเส้นท่อและความลาดเอียง( 2A), แสดงสัญลักษณ์การเปลี่ยนขนาดท่อและทิศทางการไหลของน้ำ( 3A), ตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำ( 4A), บ่อบำบัดน้ำทิ้งรวมของโครงการ(5A) ในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย คณะกรรมการพิจารณา ตาม **ข้อกำหนด ข้อ 15** แผนผังต้องแสดงตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน( 1B), ตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ( 2B) ซึ่งทั้งระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย ต้องมีรายการคำนวณที่เป็นไปตามหลักวิชาการและตามมาตรฐานทางวิศวกรรม โดยผู้ออกแบบต้องลงนามรับรองพร้อมส่งใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม คณะกรรมการจะพิจารณา **ค่า BOD** ว่าเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร นอกจากแสดงรายละเอียดในแผนผังโครงการแล้ว ต้องรายละเอียดอื่นประกอบ ได้แก่ แบบขยายความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์ แบบบ่อบำบัดน้ำ แบบท่อระบายน้ำ แบบบ่อบำบัดน้ำ และแบบบ่อบำบัดน้ำเสีย โดยรายละเอียดต้องสัมพันธ์กับรายการคำนวณที่ได้รับการออกแบบลงนามรับรองพร้อมส่งใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม



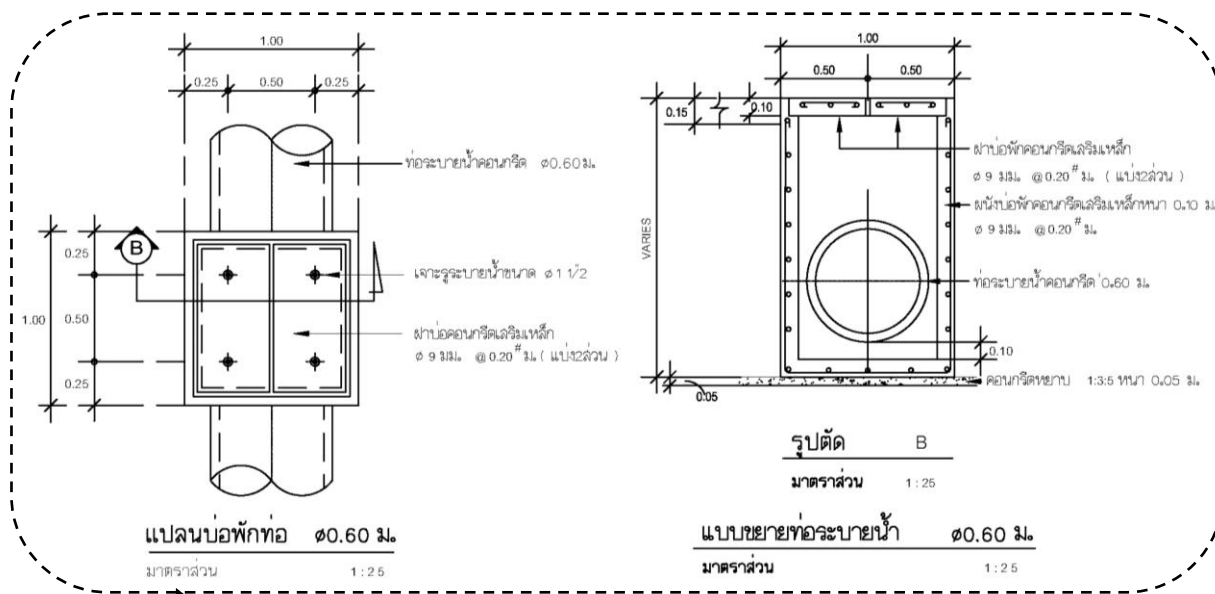
ภาพที่ 4-49 ตัวอย่างแผนผังแสดงรายละเอียดระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาจะระบบระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดใน ข้อ 14.5(1) ถึง 14.5(3) ได้ ระบบระบายน้ำต้องแสดงรายละเอียดความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์กรไหล ดังภาพที่ 4-37 แบบแสดงรายละเอียดบ่อพัก ดังภาพที่ 4-38 แบบแสดงรายละเอียดบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ดังภาพที่ 4-39 และประกอบแผนผังแผนผังระบบระบายน้ำ



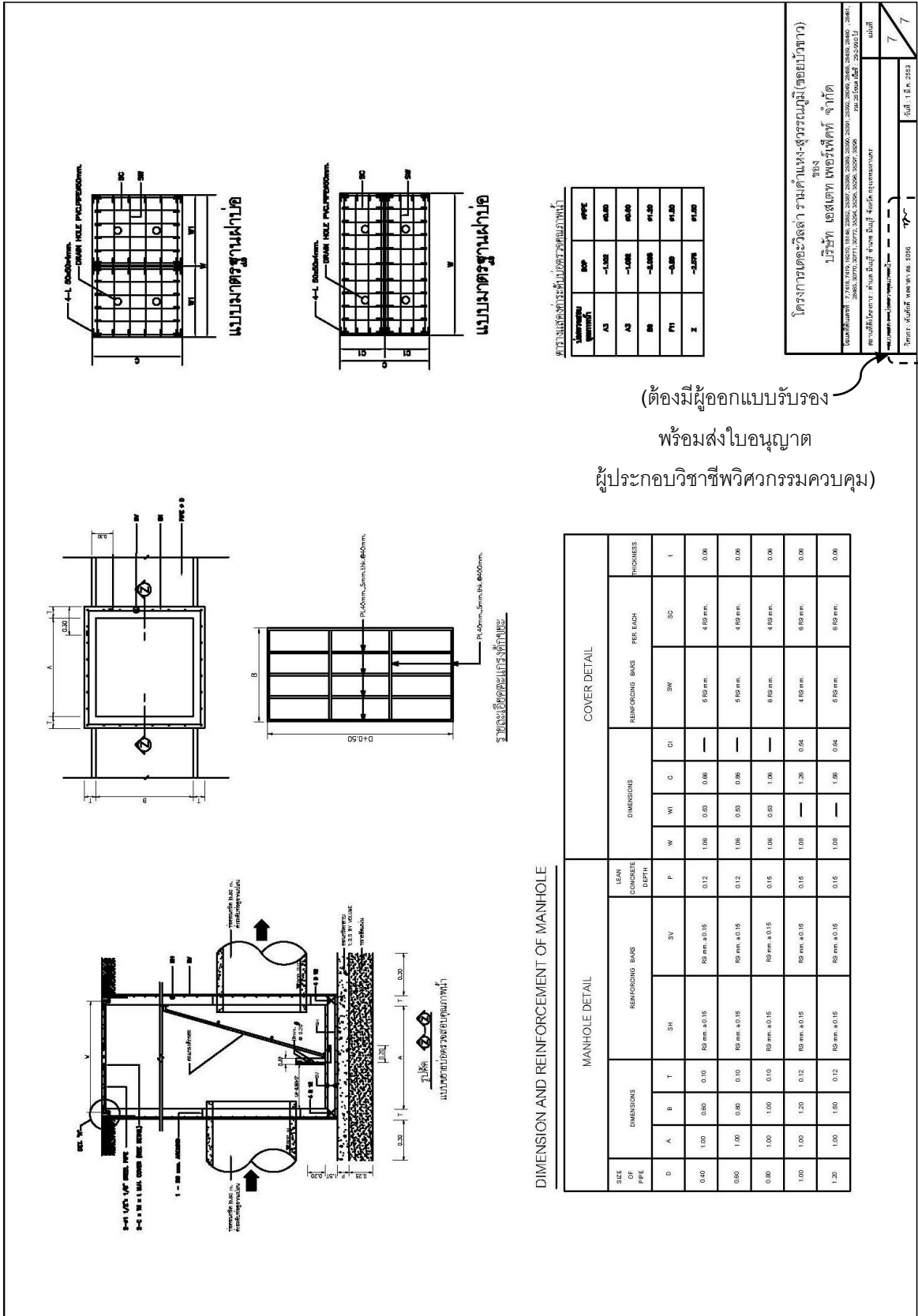
(ต้องแสดงรูปตัดขยายความลาดเอียงท่อระบายน้ำให้ครบทุกแนวท่อประกอบแผนผังระบบระบายน้ำ)

ภาพที่ 4-50 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์กรไหล



(ต้องแสดงรูปตัดขยายบ่อพักท่อระบายน้ำให้ครบทุกขนาด ประกอบแผนผังระบบระบายน้ำเพื่อการคิดสัญญาค่าประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ)

ภาพที่ 4-51 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดบ่อพัก



DIMENSION AND REINFORCEMENT OF MANHOLE

SIZE PIPE	MANHOLE DETAIL				COVER DETAIL			
	DIMENSIONS A B T	REINFORCING BARS SH SV	CONCRETE DEPTH	DIMENSIONS W H C D I	REINFORCING BARS PER EACH SW SC	THICKNESS		
0.60	1.00 0.80 0.10	R9 mm, a 0.15 R9 mm, a 0.15	0.12	1.08 0.62 0.68	6 R9 mm, 4 R9 mm	0.08		
0.80	1.00 0.80 0.10	R9 mm, a 0.15 R9 mm, a 0.15	0.12	1.08 0.58 0.68	6 R9 mm, 4 R9 mm	0.08		
0.90	1.00 1.00 0.10	R9 mm, a 0.15 R9 mm, a 0.15	0.15	1.08 0.58 1.06	6 R9 mm, 4 R9 mm	0.08		
1.00	1.00 1.20 0.12	R9 mm, a 0.15 R9 mm, a 0.15	0.15	1.08 0.64 1.26	6 R9 mm, 6 R9 mm	0.08		
1.20	1.00 1.50 0.12	R9 mm, a 0.15 R9 mm, a 0.15	0.15	1.08 0.64 1.66	6 R9 mm, 6 R9 mm	0.08		

(ต้องมีผู้ออกแบบรับรอง  
พร้อมส่งใบอนุญาต  
ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)

ขนาดท่อ ขนาดท่อ	ขนาด ความสูง	ขนาด ความยาว
A1	-1.00	0.60
A2	-1.20	0.80
B1	-1.50	1.20
B2	-1.80	1.50
Z	-2.00	1.80

โครงการก่อสร้างระบบระบายน้ำ  
ของ  
บริษัท เอสเคที เพอร์ซิเดนท์ จำกัด  
โครงการก่อสร้างระบบระบายน้ำ  
ของ  
บริษัท เอสเคที เพอร์ซิเดนท์ จำกัด

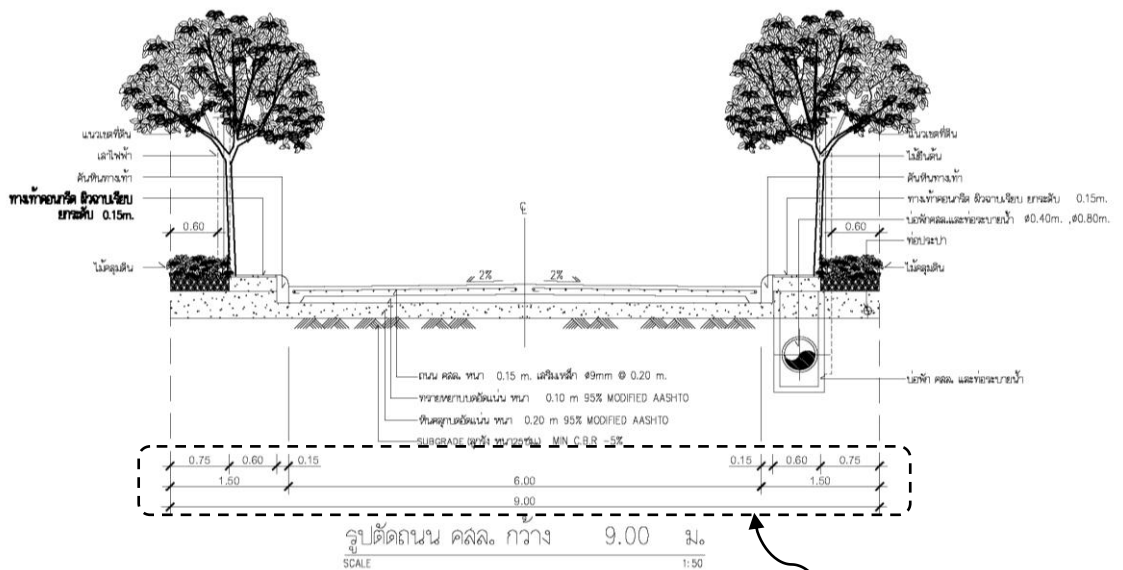
วันที่	7
ชื่อ	7

ภาพที่ 4-52 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดบ่อตรวจคุณภาพน้ำและรายการคำนวณระบบระบายน้ำ

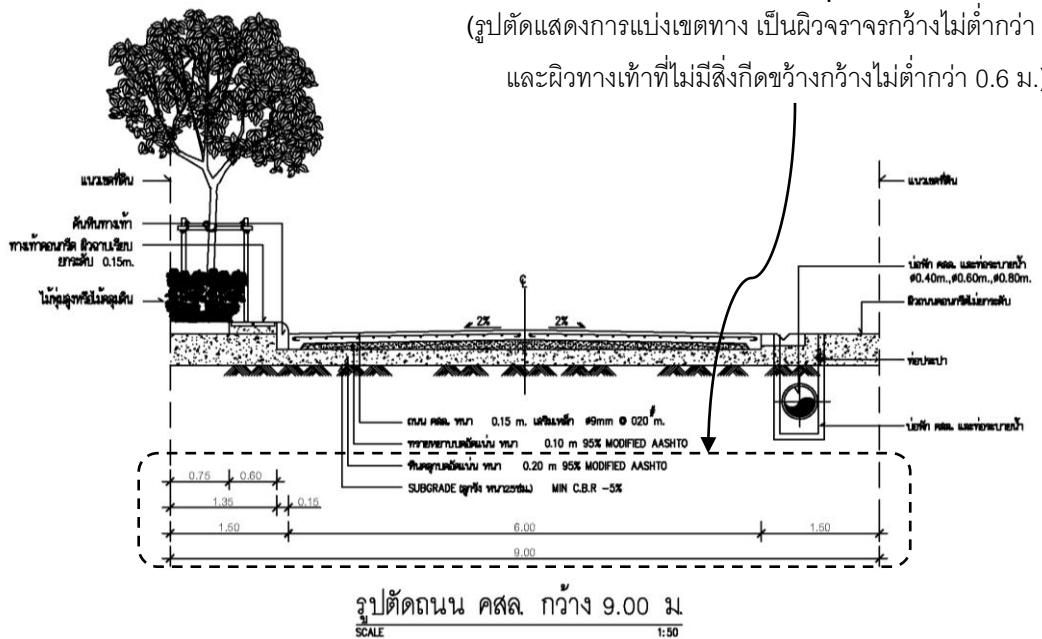
**โครงการขุดถนนและทางเท้า พบ 37 โครงการ**

- รายการแบบที่แสดงไม่ครบถ้วน ได้แก่ แสดงแบบรูปตัดถนนภายในโครงการทุกขนาด, แสดงแบบก่อสร้างสะพาน, แสดงแบบก่อสร้างวงเวียน, แสดงแบบรูปตัดถนนทางเข้า-ออกโครงการ ก่อนและหลังการปรับปรุง

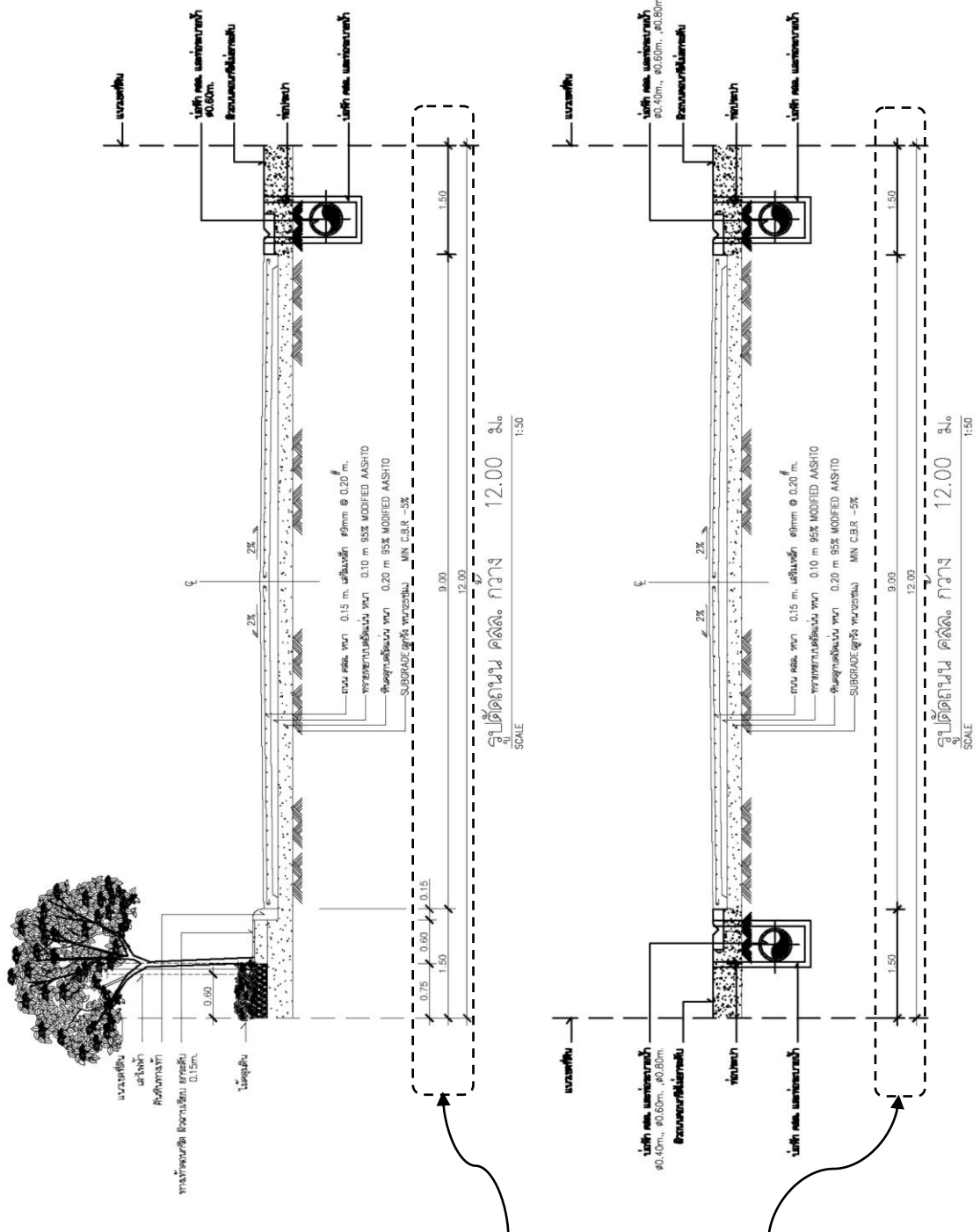
จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาให้แสดงแบบรูปตัดถนนในโครงการให้ครบทุกถนนที่มีขนาดความกว้างเขตทางต่างกัน เพื่อพิจารณาการจัดแบ่งเขตผิวจราจร ตามข้อกำหนด **ข้อ 17** แบ่งเขตผิวทางเดินและทางเท้า ตามข้อกำหนด **ข้อ 21** แสดงความสูงของหลังถนน ตามข้อกำหนด **ข้อ 22** ดังภาพที่ 4-40 และ ภาพที่ 4-41



(รูปตัดแสดงการแบ่งเขตทาง เป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 6 ม. และผิวทางเท้าที่ไม่มีสิ่งกีดขวางกว้างไม่ต่ำกว่า 0.6 ม.)



ภาพที่ 4-53 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดรูปตัดถนนในโครงการ

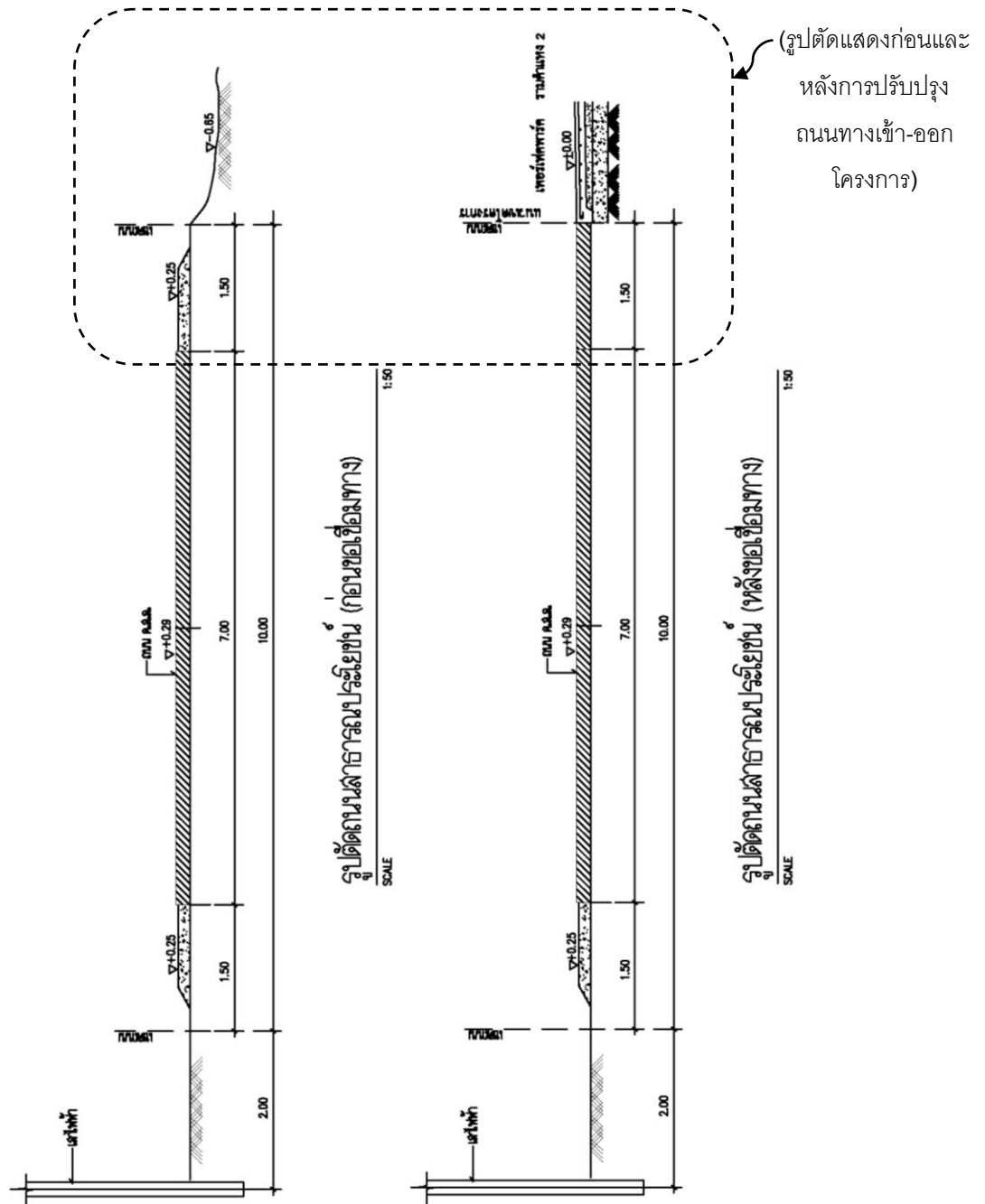


(รูปตัดแสดงการแบ่งเขตทาง เป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 9 ม. และผิวทางเท้าที่ไม่มีสิ่งกีดขวางกว้างไม่ต่ำกว่า 0.6 ม.)

ภาพที่ 4-54 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดรูปตัดถนนในโครงการ(ต่อ)



จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาการปรับปรุงถนนทางเข้า-ออกโครงการ เพื่อพิจารณาว่าถนนสาธารณะอยู่ในสภาพใดและโครงการมีการปรับปรุงอย่างไร โดยให้แสดงรูปตัดถนนทางเข้า-ออกโครงการ ก่อนและหลังการปรับปรุง พร้อมแสดงเอกสารรับรองการขออนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร ดังภาพที่ 4-42

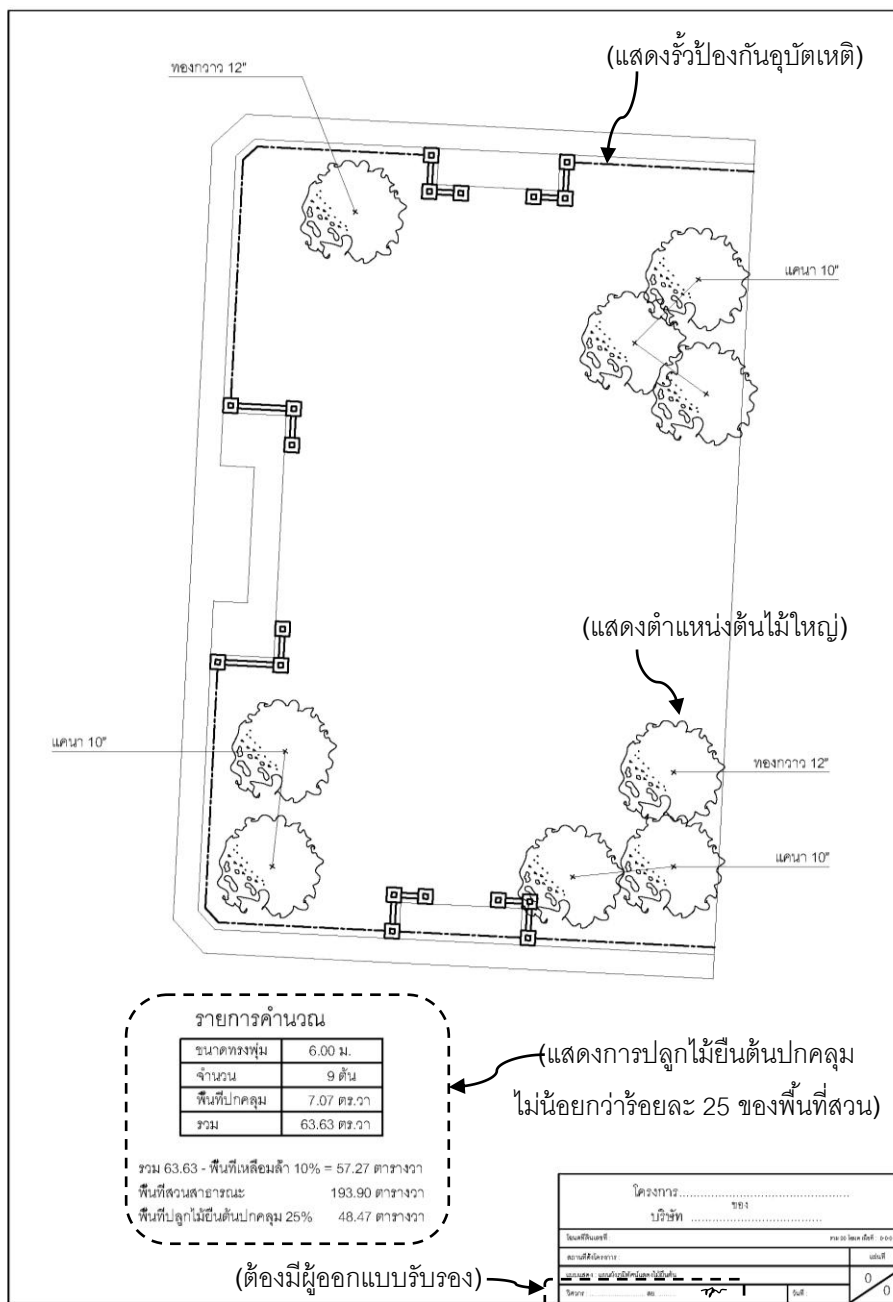


ภาพที่ 4-55 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดรูปตัดถนนทางเข้า-ออกโครงการ

**สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พบ 79 โครงการ**

- รายละเอียดที่ไม่ได้แสดง ได้แก่ แสดงแบบแผนผังภูมิทัศน์แสดงไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 พร้อมผู้ออกแบบลงนามรับรอง

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ คณะกรรมการพิจารณาแบบภูมิทัศน์สวนสาธารณะ ต้องแสดงการจัดปลูกไม้ยืนต้นปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 พร้อมผู้ออกแบบลงนามรับรอง ตาม **ข้อกำหนด ข้อ 33** ดังภาพที่ 4-43



ภาพที่ 4-56 ตัวอย่างแบบแสดงรายละเอียดภูมิทัศน์สวนสาธารณะ

## 12) รายการแบบที่คณะกรรมการเรียกเพิ่ม(ประกอบการพิจารณา)

จากรายงานการประชุม 138 โครงการ พบรายการแบบที่คณะกรรมการพิจารณาให้  
แสดงเพิ่มแบ่งได้ 5 กรณี

กรณีที่ 1 รั้วและกำแพงกันดินของโครงการ พบ 19 โครงการ

- รายการแบบที่ต้องส่งเพิ่ม ได้แก่ แสดงแบบรูปตัดแนวรั้วให้ครบทุกชนิด,

แสดงแบบรูปตัดกำแพงกันดินด้านคลองสาธารณะและด้านหน้าโครงการ

กรณีที่ 2 ป้อมยาม ชุมโครงการ พบ 20 โครงการ

- รายการแบบที่ต้องส่งเพิ่ม ได้แก่ แสดงแบบป้อมยาม และชุมโครงการ

กรณีที่ 3 อาคารพักขยะ พบ 1 โครงการ

- รายการแบบที่ต้องส่งเพิ่ม ได้แก่ แสดงแบบอาคารพักขยะ

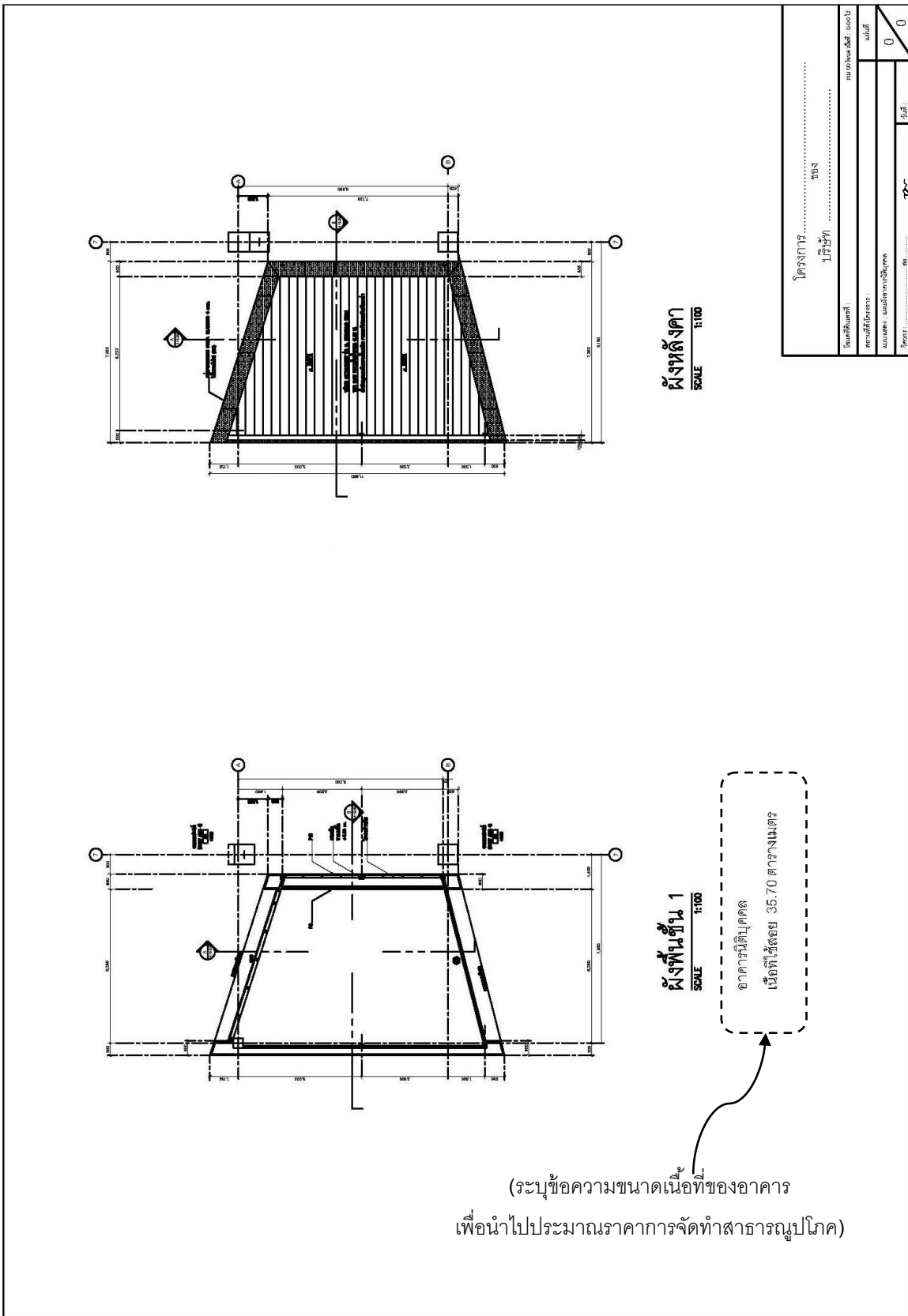
กรณีที่ 4 อาคารนิติบุคคล พบ 10 โครงการ

- รายการแบบที่ต้องส่งเพิ่ม ได้แก่ แสดงแบบอาคารนิติบุคคล

กรณีที่ 5 อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ พบ 23 โครงการ

- รายการแบบที่ต้องส่งเพิ่ม ได้แก่ แสดงแบบอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ

จากการวิเคราะห์แผนผังโครงการ พบรายการแบบที่คณะกรรมการเรียกเพิ่ม เพื่อ  
ประกอบการตัดสินใจคำประกันการจัดให้มีสถานูปโภคหรือบริการสาธารณะ และ **หนังสือกรมที่ดิน** ที่ มท  
0517.2/ว 20707 โดยพิจารณาจากแบบอาคาร ให้ระบุขนาดพื้นที่ของอาคาร ดังภาพที่ 4-44 เพื่อสะดวกในการ  
นำมาคำนวณสัญญาคำประกันฯ มีรายละเอียดของราคากลาง ดังภาพที่ 4-45 และภาพที่ 4-46 โดยโครงการที่  
ขออนุญาตจัดสรร ต้องจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่แสดงการจัดให้มีไว้ในรายการแบบ และดูแล  
จนกว่าจะแล้วเสร็จตามแบบที่ได้นำเสนอ ความตามมาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นภาระเมื่อส่งต่ออาคารดูแลให้  
นิติบุคคลหมู่บ้านหรือหน่วยงานท้องถิ่นดูแลต่อ จึงจะดำเนินการยื่นเรื่องขอถอนสัญญาคำประกันได้ ความตาม  
มาตรา 44



ภาพที่ 4-57 ตัวอย่างการแสดงรายละเอียดแผนผังอาคาร

**รายละเอียดประมาณราคาการจัดทำสาธารณูปโภค**  
 บริเวณที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรของ.....  
 บริเวณที่ดินที่ขอแก้ไขแผนผังโครงการ ครั้งที่.....  
 เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

รายการ	อัตราสูงสุดต่อ ขนาด (เมตร)	กว้าง (เมตร)	ยาว (เมตร)	คิดเป็นพื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวน หน่วยป้อน	หน่วย (บาท)	เป็นเงิน (บาท)
ถนน ก.ม.ด. (ผิวจราจร)	-----	6.00			-----	830	-----
	-----	7.00			-----	830	-----
	-----	8.00			-----	830	-----
	-----	9.00			-----	830	-----
	-----	10.00			-----	830	-----
	-----	12.00			-----	830	-----
	-----				-----	830	-----
ที่กั้นเขต ก.ม.ด.	-----	4.00			-----	830	
รั้วรอบระหว่งแปลง ก.ม.ด.	-----	4.00				530	
ทางเท้า ก.ม.ด.	-----	1.00			-----	530	
	-----	1.50			-----	530	
	-----	2.00			-----	530	
	-----				-----	530	
ท่อระบายน้ำ ก.ม.ด.	0.40	-----		-----	-----	470	
	0.50	-----		-----	-----	585	
	0.60	-----		-----	-----	705	
	0.80	-----		-----	-----	1,100	
	1.00	-----		-----	-----	1,630	
	1.20	-----		-----	-----	1,955	
บ่อพักขยะ ก.ม.ด.	0.40	-----	-----	-----		2,890	
	0.50	-----	-----	-----		4,100	
	0.60	-----	-----	-----		5,300	
	0.80	-----	-----	-----		7,700	
	1.00	-----	-----	-----		8,900	
	1.20	-----	-----	-----		12,460	
<b>มูลค่ารวมค่าหน้า</b>	-----	-----	-----	-----		17,000	

ที่มา : สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2556

ภาพที่ 4-58 ตัวอย่างรายละเอียดประมาณราคาการจัดทำสาธารณูปโภค

- 2 -

รายการ	ขนาด (เมตร)	กว้าง (เมตร)	ยาว (เมตร)	คิดเป็นพื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวน หน่วยปลูก	หน่วย (บาท)	เป็นเงิน (บาท)
สนาม	---				---	18,000	
สนามหญ้า	---					10,000	
กำแพงหินครึ่ง	---	---		---	---	5,000	
ไม้	ไม้สักสุโขทัย	---		---	---	1,000	
	ไม้โอบาย	---		---	---	1,000	
สนามหญ้าครึ่ง	---	---			---	5,850	
สนามหญ้า	---	---			---	5,250	
ที่ดิน	ที่ดินปลูก	---			คชพ.เมตร	5,850	
	ที่ดินปลูก	---			ตารางวา	500	
รวมที่ดิน	---	---	---		ตารางวา	500	
รวมสนามหญ้า	---	---	---		ตารางวา	500	
รวมไม้สัก	---	---	---			6,550	
รวมไม้โอบาย	---	---	---			15,000	
รวมเป็นเงิน							
ราคาที่จะเพิ่มขึ้นภายในอนาคต (บวก 15%) เป็นเงิน							
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น							

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบ  
(.....)

N5012048

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษา

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ทำ การอภิปรายผลของการ ศึกษาในส่วนของ ข้อมูลทฤษฎี และข้อมูล ปฐมภูมิ จาก แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

5.1 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบ

5.2 ข้อเสนอแนะการจัดทำรายการแบบ

5.3 ข้อเสนอแนะวิทยานิพนธ์

#### 5.1 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบ

จาก การศึกษารวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแผนผังประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรร ตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกอบกับการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ<sup>1</sup> พบรายละเอียดของ รายการแผนผังประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรในกรุงเทพมหานคร ดังนี้

##### 5.1.1 รายการแบบแผนผังตามข้อกำหนด

รายการแบบแผนผังตามข้อกำหนดพบ 4 รายการ ประกอบไปด้วย แผนผังสังเขป, แผนผังบริเวณ รวม, แผนผังการแบ่งแปลง และแผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยสามารถสรุปประเด็นการ พิจารณาแบ่งได้เป็น 3 ประเด็น มีรายละเอียดของรายการแบบที่พบดังตารางที่ 5-1 ดังนี้

1) ตามกฎหมายกำหนด

ก. พ.ร.บ.การผังเมือง

ข. พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

ค. ประกาศกฎกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

ง. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550

จ. ประกาศกรมที่ดิน

2) ตามมติของคณะกรรมการในการประชุม

3) ตามความคิดเห็นของผู้ชำนาญการ

---

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ ณรงค์ เกษมสมใจ, นายช่างรังวัดชำนาญงาน, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 1 กุมภาพันธ์ 2556.

รายการแบบแผนผังตามกฎหมาย				
รายการ	รายละเอียดการพิจารณา			
	ข้อกำหนด	ประกาศกรมที่ดิน	มติคณะกรรมการ	ความเห็นผู้ตรวจสอบ
1 แผนผังสังเขป	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการจัดสรร	ระยะห่างจากหลักกิโลหรือทางแยก		
	ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ	แสดงตำแหน่งสถานที่สำคัญโดยรอบ		
	แสดงเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณที่ตั้งโครงการจัดสรรที่ดิน			
	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง			
		แสดงผังทิศทางเดียวกับผังเฉพาะ		
2 แผนผังบริเวณรวม (รูปต่อโฉนด)	แสดงรูปต่อแปลงเอกสารสิทธิ	ลักษณะรูปแปลงบริเวณที่ดินจัดสรรตรงกับรูปแปลงแผนผังเฉพาะหรือรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิ		
	แสดงที่ดินสาธารณะประโยชน์	แสดงทางเข้า-ออกสู่ที่ดินจัดสรรว่าเป็นสาธารณะหรือภาระจำยอม โดยระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และขอบเขตของที่ดินส่วนที่เป็นภาระจำยอม		ระบุแปลงภาระจำยอมทั้งสามทรัพย์สินและภาระทรัพย์สิน
	แสดงเงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน			ระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ขนาดพื้นที่ดิน ขอบเขตของที่ดิน และหลักหมุด
	แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมด			



รายการแบบแผนผังตามกฎหมาย(ต่อ)					
รายการ	รายละเอียดการพิจารณา				
	ข้อกำหนด	ประกาศกรมที่ดิน	มติคณะกรรมการ	ความเห็นผู้ตรวจสอบ	
3 แผนผังการแบ่งแปลง (แผนผังเฉพาะ)	แสดงการแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อย และระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง	แสดงขนาดความกว้างยาว และเนื้อที่ของที่ดินครบทุกแปลง	ระบุพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคาร แนวถอยร่น ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	เฉพาะที่ดินแปลงย่อยบริเวณรอบโครงการ	
		แสดงสัญลักษณ์ให้ทราบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ที่ดินแปลงย่อยที่เป็นที่ดินเปล่า ให้ระบุประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน		
		บ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นคู่ถูกต้อง			
		แสดงหมายเลขประจำแปลงจำหน่าย			แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
	แสดงการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน	ขนาดของถนนมีความกว้างของเขตผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่จัดสรรตามมาตรฐานของข้อกำหนด	ปรับทางสัญจรให้สามารถเชื่อมต่อกัน เพิ่มทางแยก ที่กัลปพฤกษ์ วงเวียน (ตามความเหมาะสม)	ระบุชนิดของผิวจราจรให้ครบทุกถนน	
				ถนนที่มีวงเวียน มีเส้นผ่านศูนย์กลาง 21 ม. ให้แสดงผิวจราจรและผิวทางเท้าให้ชัดเจน	
				ถนนที่มีเกาะกลาง ให้แสดงผิวทางเท้าที่ไม่มีสิ่งกีดขวางให้ชัดเจน	
	ที่กัลปพฤกษ์ในโครงการจัดสรรได้ตามข้อกำหนด				
	ปาดมุมถนนตามข้อกำหนด			แปลงห้วงมุมที่กัลปพฤกษ์ไม่ต้องปาดมุม	
	ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินเป็นไปตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ห้ามปลูกไม้ยืนต้น	ระบุข้อความถ้าออกโฉนดรวมกับถนน		

รายการแบบแผนผังตามกฎหมาย(ต่อ)				
รายการ	รายละเอียดการพิจารณา			
	ข้อกำหนด	ประกาศกรมที่ดิน	มติคณะกรรมการ	ความเห็นผู้ตรวจสอบ
3 แผนผังการแบ่งแปลง (แผนผังเฉพาะ) (ต่อ)	แสดงการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน(ต่อ)	ระบุแนวสำรวจ คลองสาธารณะ ลำกระโดง ที่สาธารณะต่างๆ ถูกต้องตรงตามรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	พิจารณาจรสะพานต้องไม่ต่ำกว่าผิวถนนที่เชื่อมต่อ พร้อมใบอนุญาตก่อสร้าง	ระบุแนวรั้วและกำแพงกันดินโดยรอบ โครงการให้ชัดเจน *ระบุตำแหน่งสะพาน
			จัดทำร่องหรือสันนูนก่อนเข้าทางร่วมทางแยก(ตามความเหมาะสม)	
			แสดงตำแหน่งที่ตั้งนิติบุคคล สโมสร สระ หรือระบุว่าเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ	แสดงขอบเขต ความกว้างยาว และขนาดพื้นที่
			กรณีถนนสาธารณะที่ผ่านกลางโครงการ ให้เพิ่มบ่อมยามทั้งสองฝั่ง(ตามความเหมาะสม)	
				*ระบุตำแหน่งการขอเชื่อมทาง
			ผ่านผืนโครงการอยู่ในแนวเวนคืน(ตามความเหมาะสม)	
			ผ่านผืนที่จัดสรรหน้าโครงการ(ตามความเหมาะสม)	
			ผ่านผืนที่กั้ลบริจเวณถนนปลายตัน(ตามความเหมาะสม)	
			ผ่านผืนให้รั้ววัดโครงการขนาดใหญ่(ตามความเหมาะสม)	
				ระบุชื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรร หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ตั้งและเนื้อที่ของแปลงจัดสรร

\* รายละเอียดการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการอื่น ดังตารางที่ 5-3

รายการแบบแผนผังตามกฎหมาย(ต่อ)					
รายการ	รายละเอียดการพิจารณา				
	ข้อกำหนด	ประกาศกรมที่ดิน	มติคณะกรรมการ	ความเห็นผู้ตรวจสอบ	
4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	4.1 ระบบไฟฟ้า		แผนผังระบบไฟฟ้าที่ได้รับการรับรองจากการไฟฟ้า	*พิจารณาจากเอกสารรับรองการให้บริการการจ่ายกระแสไฟฟ้า	
				กรณีระบบไฟฟ้าได้ดินต้องมีแปลงที่ดินสำหรับวางหม้อแปลงไฟฟ้า	
	4.2 ระบบประปา	แสดงที่ตั้งบ่อบาดาลถูกต้องตามข้อกำหนด(ถ้ามี)			
				*พิจารณาจากเอกสารรับรองการให้บริการ	
4.3 ระบบระบายน้ำ		แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำบ่อตรวจ และทิศทางการไหลของน้ำ	บ่อตรวจคุณภาพน้ำต้องอยู่ในเขตที่ดินจัดสรร	ทิศทางการไหลของน้ำสามารถระบายได้ดี	
		เขียนข้อความระบุขนาดและค่าระดับเส้นท่อของถนนทุกสาย ตามข้อกำหนด		แสดงรูปตัดของเส้นชลศาสตร์การไหล	
		แสดงการระบายน้ำสู่แหล่งระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ได้			แสดงตะแกรงดักขยะในบ่อตรวจ
		แสดงรายการคำนวณระบบระบายน้ำพร้อมวิศวกรลงนาม			

\* รายละเอียดการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการ ดังตารางที่ 5-3

รายการแบบแผนผังตามกฎหมาย(ต่อ)				
รายการ	รายละเอียดการพิจารณา			
	ข้อกำหนด	ประกาศกรมที่ดิน	มติคณะกรรมการ	ความเห็นผู้ตรวจสอบ
4 แผนผังระบบ สาธารณูปโภค และบริการ สาธารณะ (ต่อ)	4.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย	แสดงถึงบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ระบุรุ่น ขนาดความจุ		ระบุค่า BOD ได้มาตรฐานตาม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์
		แสดงตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำเสียรวม		
				แสดงรูปตัดขยายบ่อบั๊ก และบ่อบ่ตรวจ เพื่อแสดงการจัดทำและคำนวณ สัญญาค้ำประกัน
	4.5 โครงข่ายถนนและทางเท้า	แสดงรูปตัดถนนเข้า-ออก ที่เชื่อมต่อ ระหว่างที่ดินจัดสรรกับถนนสาธารณะ		แสดงรูปตัดก่อนและหลังการปรับปรุง ทางเชื่อมถนนเข้า-ออก
แสดงรูปตัดถนน สะพานข้ามคลอง ลำราง มีความกว้างของผิวจราจรเท่ากับ ผิวจราจรของถนนที่เชื่อมต่อ ให้ครบทุกถนนที่ออกแบบต่างกัน		ระบุความกว้างผิวจราจรและทางเท้า ที่ไม่มีสิ่งกีดขวาง		
แสดงรูปตัดการจัดให้มีที่จอดรถระหว่าง ผิวถนนทางด้านหน้าอาคารพาณิชย์				
4.7 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา	จัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา	แสดงแผนผังภูมิทัศน์ การปลูกไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 พร้อมผู้ออกแบบลงนามรับรอง	ระบุข้อความคำนวณพื้นที่ปกคลุม ของไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ประกอบแผนผังภูมิทัศน์	

### 5.1.2 รายการแบบแผนผังตามคณะกรรมการเรียกเพิ่ม

รายการแบบแผนผังตามคณะกรรมการเรียกเพิ่ม 5 รายการ ประกอบไปด้วย แบบรั้ว กำแพงกันดิน, แบบป้อม ชู่มโครงการ, แบบอาคารพักขยะ, แบบอาคารนิติบุคคล, แบบอาคารสโมสร โดยสามารถสรุปประเด็นการพิจารณาแบ่งได้เป็น 2 มีรายละเอียดของรายการแบบที่พบดังตารางที่ 5-2 ดังนี้

- 1) ตามมติของคณะกรรมการในการประชุม
- 2) ตามความคิดเห็นของผู้ชำนาญการ

ตารางที่ 5-2 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบตามคณะกรรมการเรียกเพิ่ม

รายการแบบเพิ่มเติม		
รายการ	รายละเอียดการพิจารณา	
	มติคณะกรรมการ	ความเห็นผู้ชำนาญการ
1 แบบรั้ว กำแพงกันดิน	แสดงแบบขยายรั้ว กำแพงกันดิน	ระบุความสูง ความยาวของแนวรั้ว กำแพงกันดิน เพื่อคำนวณสัญญาค่าประกัน
2 แบบป้อมยาม ชู่มโครงการ	แสดงแบบอาคารป้อมยาม ชู่มโครงการ	ระบุขนาดพื้นที่ของอาคาร ประกอบแผนผังอาคาร เพื่อคำนวณสัญญาค่าประกัน
3 แบบอาคารพักขยะ	แสดงแบบอาคารพักขยะ	ระบุขนาดพื้นที่ของอาคาร ประกอบแผนผังอาคาร เพื่อคำนวณสัญญาค่าประกัน
4 แบบอาคารนิติบุคคล	แสดงแบบอาคารนิติบุคคล	ระบุขนาดพื้นที่ของอาคาร ประกอบแผนผังอาคาร เพื่อคำนวณสัญญาค่าประกัน
5 แบบอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ	แสดงแบบอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ	ระบุขนาดพื้นที่ของอาคาร ประกอบแผนผังอาคาร เพื่อคำนวณสัญญาค่าประกัน

### 5.1.3 รายการแบบที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการอื่น

การศึกษาจากรายงานการประชุม ประกอบ กับการศึกษารวบรวมข้อมูล และ สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ<sup>2</sup> พบ 4 ประเด็น ที่รายการแบบต้องได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานอื่น เพื่อนำมาประกอบการยื่น

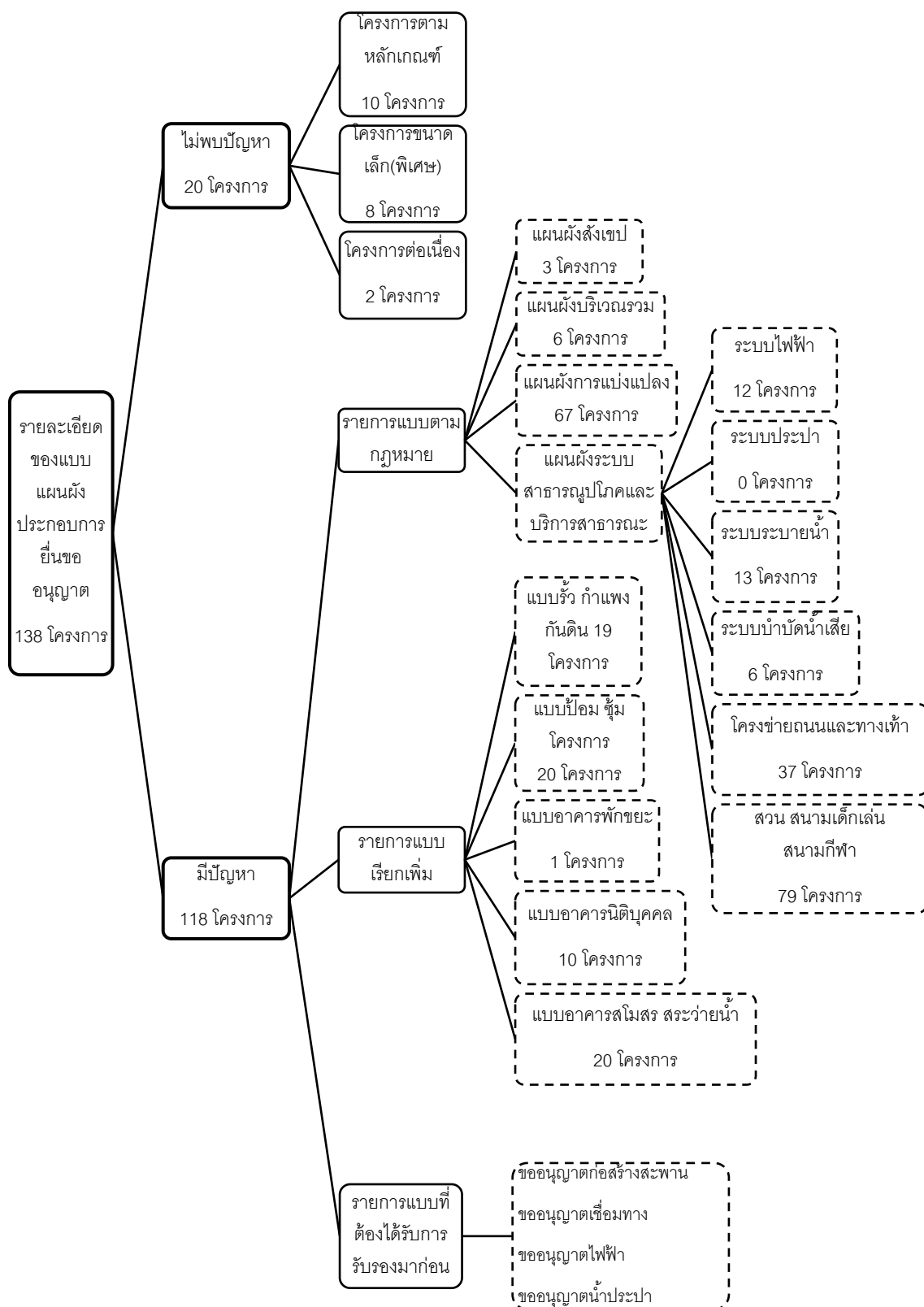
<sup>2</sup> สัมภาษณ์ นันทวัฒน์ วุฒินันท์, ผู้จัดการฝ่ายนิติกรรมและประสานงานราชการ, บริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน), 20 กุมภาพันธ์ 2556.

ขออนุญาตจัดสรร ได้แก่ การขออนุญาตก่อสร้างสะพาน (ถ้ามี) การขออนุญาตเชื่อมทาง การขออนุญาตให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า และการขออนุญาตให้บริการน้ำประปา ซึ่งหน่วยงานผู้รับผิดชอบจะเป็นผู้ออกแบบให้เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานนั้นๆ มีรายละเอียด ดังตารางที่ 5-3

ตารางที่ 5-3 สรุปผลรายละเอียดของรายการแบบที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการอื่น

รายการ	รายละเอียดการพิจารณา	
	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ	หลักฐานที่ต้องแสดง
1 การขออนุญาตก่อสร้างสะพาน	กรุงเทพมหานคร	- แผนผัง การแบ่งแปลง แสดงตำแหน่งสะพาน - รูปตัดแสดงรายละเอียดของสะพาน คอสสะพาน ท้องคานสะพาน และแนวการระบายน้ำ
2 การขออนุญาตเชื่อมทาง		
กรณีเชื่อมทางกับเส้นทางสาธารณะที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	- แผนผังสังเขป - แผนผังแสดงตำแหน่งขอเชื่อมทาง - รูปตัดแสดงตำแหน่งขอเชื่อมทางและท่อระบายน้ำ
กรณีเชื่อมทางกับเส้นทางหลวง	กรมทางหลวง	- แผนผังสังเขป - แผนผังการแบ่งแปลงแสดงตำแหน่งขอเชื่อมทางและแสดงระบบระบายน้ำ - รูปตัดแสดงตำแหน่งขอเชื่อมทางและท่อระบายน้ำ - รูปตัดแสดงแนวเส้นชลศาสตร์ให้ครบทุกขนาดท่อระบายน้ำ - ต้องส่งเอกสาร ขออนุญาตเชื่อมทางกับระบายน้ำแยกกัน - ทางเข้าออก ของ โครงการที่ มีผิวจราจรกว้างมากกว่า 8 ม. ต้องจัดทำเกาะกลางเพื่อแบ่งแยกผิวจราจรเป็นทางเข้ากับทางออก

รายการ	รายละเอียดการพิจารณา	
	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ	หลักฐานที่ต้องแสดง
กรณีเชื่อมท่างกับ เส้นทางสาธารณะที่อยู่ใน ความรับผิดชอบของ กรมทางหลวงชนบท	กรมทางหลวงชนบท	- แผนผังสังเขป - แผนผัง การแบ่งแปลง แสดงตำแหน่งเชื่อม ทาง - รูปตัดแสดงตำแหน่งขอเชื่อมทางและ ท่อระบายน้ำ
3 <u>การขออนุญาตให้บริการ</u> <u>จ่ายกระแสไฟฟ้า</u>	การไฟฟ้านครหลวง	- แผนผังสังเขป - แผนผัง การแบ่งแปลง ที่แสดงตำแหน่ง ทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย หรือกำหนด ตำแหน่งเสาไฟฟ้าหน้าที่ดินแปลงย่อย ตามต้องการ เพื่อสะดวกต่อเจ้าหน้าที่ใน การออกแบบวางระบบไฟฟ้า เนื่องด้วย ต้องคำนึงถึงตำแหน่งเสาไฟต้องไม่กีด ขวางทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย - รูปตัดถนนและทางเท้าแสดงระยะห่าง เสาไฟฟ้ากับแนวเขตที่ดิน กว้างไม่ต่ำกว่า 0.60 ม. แสดงระดับท่อระบายน้ำ ให้ครบทุกแนวถนน
4 <u>การขออนุญาตให้บริการ</u> <u>น้ำประปา</u>	การประปานครหลวง	- แผนผังการแบ่งแปลง - รูปตัดถนนและทางเท้าแสดงระดับท่อ ระบายน้ำ แนวเสาไฟ แนวเขตที่ดิน แปลงย่อย ให้ครบทุกแนวถนน เพื่อสะดวก ต่อเจ้าหน้าที่ในการออกแบบวางระบบ ท่อประปา

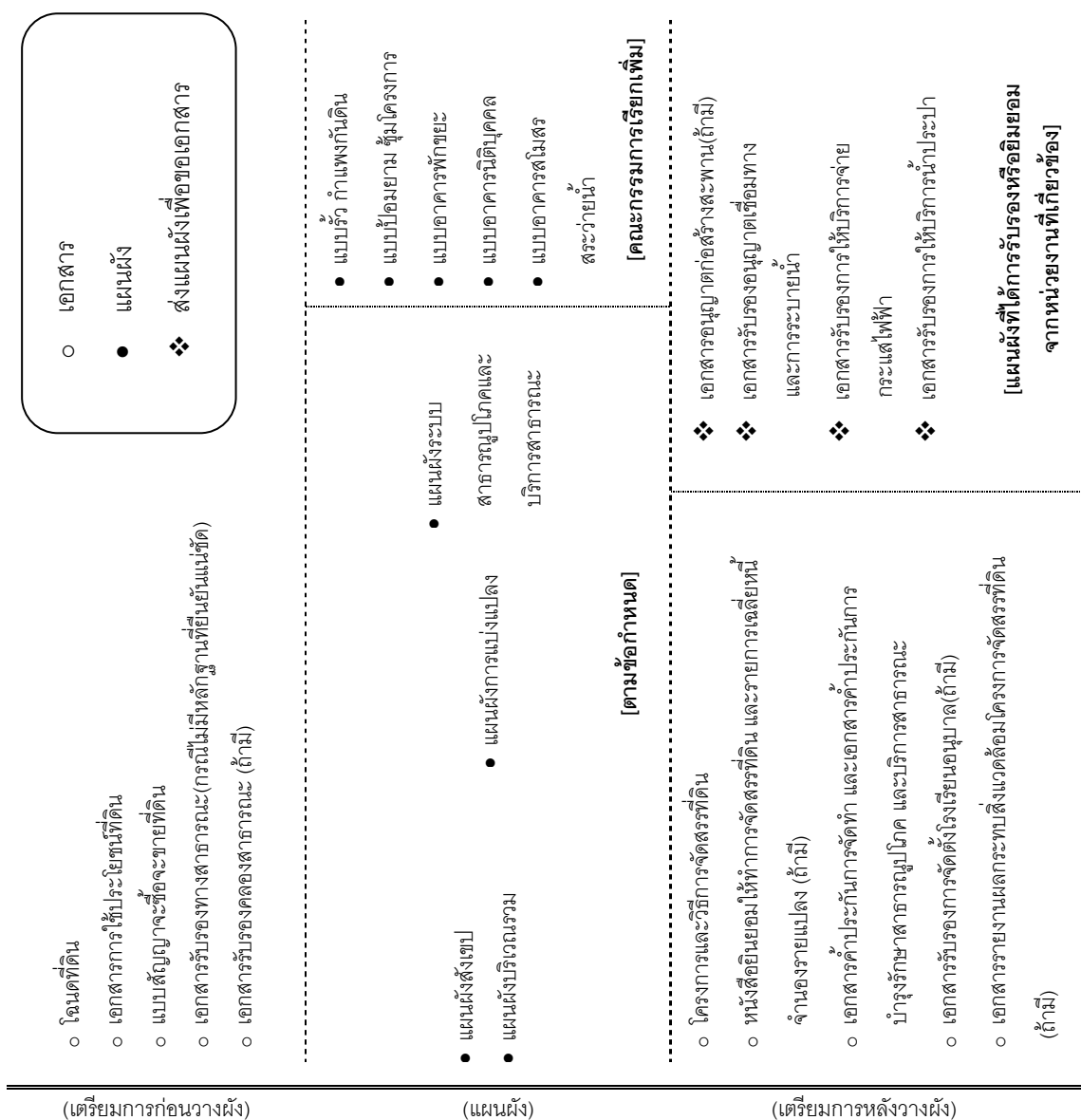


แผนภูมิที่ 5-1 แสดงสรุปผลการศึกษา



## 5.2 ข้อเสนอแนะการจัดทำรายการแบบ

การขออนุญาตจัดสรรมีหลักฐานการขออนุญาต ตามมาตรา 23 จัดเป็นแฟ้มจำนวน 11 แฟ้ม ได้แก่ ตันฉบับ 1 แฟ้ม และสำเนา 10 แฟ้ม ในส่วนของหลักฐานที่เป็นรายการแบบตันฉบับต้องเป็นพิมพ์ขาว และสำเนาสามารถเป็นพิมพ์เขียวได้<sup>3</sup> โดยการจัดเตรียมแผนผังต้องมีการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องก่อนการวางผัง และเอกสารที่ต้องใช้แบบแผนผังในการขออนุญาตขออนุญาต ยื่นยอม สรุปลงได้ตั้งแผนภูมิที่ 5-2 ดังนี้



แผนภูมิที่ 5-2 แสดงความสัมพันธ์ของการเตรียมหลักฐานประกอบการขออนุญาต

<sup>3</sup> สัมภาษณ์ ณรงค์ เกษมสมใจ, นายช่างรังวัดชำนาญาน, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 1 กุมภาพันธ์ 2556.

การศึกษาจากรายงานการประชุม ประกอบกับการศึกษารวบรวมข้อมูล และ สัมภาษณ์ผู้ชำนาญการ สามารถสรุปจำนวนรูปแบบรายการแผนผัง<sup>4</sup> แยกตามขนาดและประเภทของโครงการจัดสรรได้ ดังตารางที่ 5-4

ตารางที่ 5-4 สรุปข้อเสนอแนะการจัดทำรายการแบบ

	ลำดับ	รายการ	แสดง	มาตราส่วน (แนะนำเกณฑ์ขั้นต่ำ)	ขนาด กระดาษ	
ตามกฎหมาย	1	แผนผังสังเขป	แผนผัง	Not true scale	A1	
	2	แผนผังบริเวณรวม(รูปต่อโฉนด)		Not true scale		
	3	แผนผังการแบ่งแปลง(แผนผังเฉพาะ)		บ้านเดี่ยว 1:750 บ้านเดี่ยวมากกว่า 100 ตร.วา 1:1000 บ้านแฝด 1:750 บ้านแถว 1:500 (หน้ากว้าง 1:750) อาคารพาณิชย์ 1:500 (หน้ากว้าง 1:750) ที่ดินเปล่า ตามประเภทการใช้ ประโยชน์ที่ดิน		
	4	แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ				
		- ระบบไฟฟ้า	-	ตามผังเฉพาะ	-	
		- ระบบประปา	-	ตามผังเฉพาะ	-	
		- ระบบระบายน้ำ	แผนผัง	ตามผังเฉพาะ	A1	
		- ระบบบำบัดน้ำเสีย	แบบขยาย	1:100		
		- ถนนและทางเท้า	รูปตัด	1:50	A1	
	- สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา	แผนผัง	1:100	ไม่กำหนด		
เรียกเพิ่ม	5	แบบรั้ว กำแพงกันดิน	แบบขยาย	1:50	ไม่กำหนด	
	6	แบบป้อมยาม ชู่มโครงการ	แบบขยาย	1:100	ไม่กำหนด	
	7	แบบอาคารพักขยะ	แบบขยาย	1:100	ไม่กำหนด	
	8	แบบอาคารนิติบุคคล	แบบขยาย	1:100	ไม่กำหนด	
	9	แบบอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ	แบบขยาย	1:100	ไม่กำหนด	

<sup>4</sup> สัมภาษณ์ ณรงค์ เกษมสมใจ, นายช่างรังวัดชำนาญงาน, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 1 กุมภาพันธ์ 2556.

จากตารางที่ 5-4 สามารถสรุปจำนวนรูปแบบรายการแผนผัง 9 รายการ แบ่งเป็น 2 หมวด ได้แก่

1.รายการแบบตามข้อกำหนด แสดงเป็นแผนผังสังเขป แผนผังบริเวณรวม แผนผังการแบ่งแปลง รวมกันลงในกระดาษ A1 โดยแผนผังทั้ง 4 รายการ ต้องแสดงไปในทิศทางเดียวกัน แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แสดงแผนผังงานระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย รายละเอียด รวมกันลงในกระดาษ A1 และแสดงรูปตัดถนนและทางเท้า รวมกันลงในกระดาษ A1 ส่วนแผนผังระบบไฟฟ้าและระบบประปาไม่ต้องแสดงแผนผังให้แสดงเป็นเอกสารรับรองหรือยินยอมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทน

2.รายการแบบตามที่คณะกรรมการเรียกเพิ่มเติมได้แก่ แบบขยายรั้ว กำแพงกันดิน แบบป้อมยาม ชุมโครงการ แบบอาคารพักขยะ แบบอาคารนิติบุคคล และแบบอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สามารถแสดงในกระดาษได้ทุกขนาด แสดงมาตราส่วนตามข้อแนะนำในตาราง

โดยสามารถดูตัวอย่างรายการแบบแผนผังประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร<sup>5</sup> ซึ่งเป็นกรณีตัวอย่างที่จัดทำขึ้นโดยผู้วิจัยที่ได้รับการตรวจสอบแล้วโดยผู้ชำนาญการ<sup>6</sup>

มีรายละเอียดของโครงการกรณีตัวอย่างดังนี้

ชื่อโครงการ : คุณภาพ

ชื่อผู้ขอจัดสรร : นายจัดสรร มีคุณภาพ

สถานที่ตั้ง : ตำบลมีนบุรี

อำเภอมีนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ขนาดเนื้อที่จัดสรร : 29-2-99 ไร่

แปลงจำหน่าย : บ้านเดี่ยว

1 แปลง

บ้านแถว

288 แปลง

ตัวอย่างแบบเป็นการแสดงในกระดาษ A3 ซึ่งจำลองมาตราส่วนแสดงเป็นขนาดกระดาษ A1 ตามกฎหมายกำหนด

<sup>5</sup> ภาคผนวก ง

<sup>6</sup> สัมภาษณ์ ณรงค์ เกษมสมใจ, นายช่างรังวัดชำนาญงาน, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 21 มีนาคม 2556.

### 5.3 ข้อเสนอแนะวิทยานิพนธ์

จากผลการศึกษา พบว่าความล่าช้าของการยื่นขออนุญาตจัดสรร ในส่วนของรายการแบบแผนผัง ปัญหาเกิดขึ้นจาก การยื่นแผนผังไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้อง ตามกฎหมายกำหนด และคณะกรรมการขอรายการแบบเพิ่มเติม ซึ่งแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ ผู้ยื่นต้องทำการศึกษารายการแบบแผนผังว่าคณะกรรมการมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณารายละเอียดของรายการแผนผังทั้งองค์ประกอบของรายการแบบในแต่ละประเภท เกี่ยวกับรูปแบบ ข้อความที่ต้องระบุในรายการแบบ การแสดง สัญลักษณ์ที่ต้องใช้สื่อความหมาย การแสดงรายละเอียดและข้อมูลหลายเรื่องพร้อมกัน ในแผนผัง หากผู้ประกอบการมีความเข้าใจอย่างถูกต้องตามที่กล่าวมาก็สามารถได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ อันจะนำไปสู่ต้นทุนในการดำเนินโครงการที่ลดลงจากระยะเวลาที่ใช้ขออนุญาตลดลง ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับผู้ประกอบการและผู้บริโภค

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษา รายละเอียดแผนผังประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่มีผลบังคับใช้มากกว่าในจังหวัดอื่น ทั้งนี้การยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในจังหวัดอื่น ก็มีรายละเอียด ข้อผ่อนผัน บางประการที่แตกต่าง ตามการพิจารณาของคณะกรรมการและนโยบายของกรมที่ดินในช่วงเวลานั้น ซึ่งผู้ประสงค์จะยื่นขอจัดสรรต้องคำนึงถึง

## รายการอ้างอิง

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่124. ตอนพิเศษ 21 ง. (23 กุมภาพันธ์ 2550)

ณรงค์ เกษมสมใจ. นายช่างรังวัดชำนาญงาน. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สัมภาษณ์, 1 กุมภาพันธ์ 2556.

ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล. เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ศึกษากรณีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

ทรงพล จิตรหาญ. แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการประกอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

นันทวัฒน์ วุฒินันท์. ผู้จัดการฝ่ายนิติกรรมและประสานงานราชการ. บริษัท วังทองกรู๊ป จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 20 กุมภาพันธ์ 2556.

นิรุบล กาญจนางกูรพันธุ์. แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการทางด้านวิศวกรรมประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

ปัญญา ชะนะยุต. ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 117. ตอนที่ 45 ก. (23 พฤษภาคม 2543)

พระราชบัญญัติการผังเมือง. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 123. ตอนที่ 48 ก. (16 พฤษภาคม 2549)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 117. ตอนที่ 42 ก. (15 พฤษภาคม 2543)

ไพโรจน์ อารักษ์ษา. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ : วิญญูชน, 2549.

วิชัย ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร, 2543.

วิเชษฐ สุวิสิษฐ์ และชวัลชัย ใจจนนันท์. กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง, 2554

วีระเดช พระยาศิริพงษ์. รวมกฎหมายที่ดิน ฉบับปรับปรุงใหม่ล่าสุด. กรุงเทพฯ: พัฒนาศึกษา, 2553

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์, 2543

สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน. [ออนไลน์]. 2551. แหล่งที่มา :

<http://www.dol.go.th> [24 สิงหาคม 2555]

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก



### ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาต  
 ทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค่าประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค  
 หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และ  
 แบบสัญญาค่าประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ (๖)  
 มาตรา ๒๕ วรรคสอง และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน  
 พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนด  
 ขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการ  
 จัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ฉบับลงวันที่ ๑๓  
 มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕ และตามประกาศดังกล่าวกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดิน  
 เป็นผู้กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาต  
 ทำการจัดสรรที่ดิน และแบบสัญญาค่าประกันตามมาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓  
 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กรมที่ดิน จึงกำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบ  
 การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และแบบสัญญาค่าประกัน ไว้ดังนี้

๑. บันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการ  
 จัดสรรที่ดิน ให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้
๒. สัญญาค่าประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ  
 หรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้
๓. สัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ใช้ตามแบบ  
 แนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ  
 (นายประวิทย์ สีห์โสภณ)  
 อธิบดีกรมที่ดิน



บันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบ  
การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ชื่อผู้ขอ.....  
เรื่องที่ขออนุญาต.....

๑. ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

โฉนดที่ดิน.....แปลง

หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์  
หรือภาระการจำนอง

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของ ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง		
(๒) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวแสดงจำนวนเงินที่ ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้อำระหนี้ จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง		
(๓) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวระบุให้ที่ดินที่เป็น สาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง		

๓. แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย.....แปลง (เนื้อที่จัดจำหน่าย  
รวม.....ไร่)

ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง

ไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง

เนื่องจาก.....

## ๔. โครงการและวิธีการจัดสรร (ระบุ/แสดง)

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ขนาดเนื้อที่และความกว้างของแปลงย่อยเพื่อ จำหน่ายแต่ละประเภท		
(๒) การจัดทำถนนจำนวนกี่สาย พร้อมขนาด ความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า และ ความยาวของถนน		

## ๕. แผนผังบริเวณ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ตรวจสอบลักษณะรูปแปลงบริเวณที่ดินจัดสรร ตรงกับรูปแปลงแผนผังเฉพาะ หรือรูปแผนที่ ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		
(๒) ทิศทางของแผนที่สังเขปแสดงไปในทิศทาง เดียวกันกับแผนผังเฉพาะ		
(๓) แสดงสภาพที่ตั้งและสภาพโดยรอบที่ดินจัดสรร และระยะระยะห่าง จากหลักกิโลเมตรหรือทาง แยกชัดเจน		
(๔) แสดงทางเข้า - ออกสู่ที่ดินจัดสรรว่าเป็น สาธารณะหรือทางภาระจำยอม โดยระบุ หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และ ขอบเขตของ ที่ดินส่วนที่เป็นภาระจำยอม		
(๕) แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขต ผังเมืองรวม		

## ๖. แผนผังเฉพาะ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ระบุชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่ของแปลงจัดสรรครบถ้วน		
(๒) แสดงรูปต่อหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขอ อนุญาตจัดสรร (กรณีมีที่ดินตั้งแต่สองแปลง ขึ้นไป) และที่ดินแปลงภาระจำยอม		
(๓) ระบุแนวลำราง คลองสาธารณะ ลำกระโดง ที่สาธารณะต่างๆ ในแผนผังเฉพาะ ถูกต้อง ตรงตามรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		
(๔) แสดงรูปแปลงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยมีขนาดความกว้างยาว และเนื้อที่ พร้อม สาธารณูปโภค ใช้นาตราส่วนที่เหมาะสม สะดวก ในการตรวจสอบ		
(๕) ระบุขนาดกว้าง ยาว และเนื้อที่ของที่ดิน แปลงย่อยครบทุกแปลง		
(๖) บ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อยติดต่อกันเป็น คู่ถูกต้อง		
(๗) แสดงสัญลักษณ์ให้ทราบว่า ที่ดินแปลงใดเป็น บ้านแถวที่ประกอบการพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า		
(๘) แสดงหมายเลขประจำแปลงจำหน่ายตามลำดับ		
(๙) ช่องว่างระหว่างแปลงเป็นไปตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร		
(๑๐) ที่กัณฑ์มีขนาดและจำนวนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๑) ได้ปาดมูมถนนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดิน		
(๑๒) จัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสนามเด็ก เล่นด้านติดคลองหรือบ่อน้ำบาดน้ำเสียรวม หรือบริเวณแนวที่ดินด้านที่ติดคลอง		
(๑๓) ผู้ขอลงลายมือชื่อรับรองในแผนผังทุกฉบับ		

## ๗. ขนาดและประเภทของถนน

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ขนาดของถนนมีความกว้างของเขตทางผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย และเนื้อที่จัดสรรในโครงการ		
(๒) ถนนที่เป็นทางเข้า-ออก ของโครงการจัดสรรที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ มีความกว้างเขตทาง		
(๓) ที่กั้ลั้บรตในโครงการจัดสรรได้ตามมาตรฐานของข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๔) ถนนผ่านด้านหน้าอาคารพาณิชย์ มีขนาดความกว้างตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๕) แสดงรูปตัดถนนเข้า-ออก ที่ต่อเชื่อมระหว่างถนนในที่ดินจัดสรรกับทางหลวงแผ่นดินและระบบสภาพเดิมเป็นอย่างไร		
(๖) รูปตัดถนน/สะพานข้ามคลอง ลำราง มีความกว้างของผิวจราจรเท่ากับผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อม		
(๗) ถนนสาธารณประโยชน์ที่มีคูระบายน้ำริมถนน ขวางกันอยู่ หากที่ดินแปลงย่อย มีอาณาเขตติดต่อกูระบายน้ำดังกล่าวได้ขออนุญาตจากทางราชการวางท่อระบายน้ำ ถมดิน และทางเท้า บริเวณคูน้ำเพื่อให้ที่ดินแปลงย่อยผ่านเข้า-ออกได้หรือเว้นที่ดินเป็นถนนเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก แทน		
(๘) แสดงรูปตัดถนนสาธารณประโยชน์ ตามสภาพความเป็นจริงก่อนและหลังปรับปรุง		
(๙) แสดงรูปตัดถนนตามมาตราส่วนที่เหมาะสมให้มีรายละเอียดการก่อสร้าง และตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม		
(๑๐) ระบุระยะศูนย์กลางเสาไฟฟ้าห่างจากแนวเขตที่ดิน		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑๑) แสดงแนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อตรวจระบายน้ำพร้อมบ่อตรวจ ระบายน้ำในตำแหน่งที่เหมาะสมโดยระบุขนาดท่อระบายน้ำ		
(๑๒) ผิวจราจรเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๓) ระบุวัสดุที่จัดทำเป็นทางเท้า		
(๑๔) แสดงรูปตัดการจัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าตลอดความยาวด้านหน้าอาคารพาณิชย์		
(๑๕) การจัดทำสะพาน/ท่อลอด กรณีถนนตัดผ่านคลอง ลำราง ลำเหมือง		
(๑๖) ที่กั้นรถกรณีที่เป็นวงเวียนมีรัศมีความโค้งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (พร้อมแสดงรูปตัดขยายประกอบ)		

#### ๘. ระบบการระบายน้ำ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำ บ่อตรวจระบายน้ำ และทิศทางการไหลของน้ำ		
(๒) เขียนข้อความระบุขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของท่อระบายน้ำของถนนทุกสายถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๓) เมื่อระบายน้ำออกจากที่ดินจัดสรรแล้ว สามารถระบายน้ำต่อเชื่อมกับแหล่งระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ได้		
(๔) ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางอย่างต่ำถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๕) แสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ พร้อมวิศวกรลงนามรับรอง		
(๖) รายการคำนวณระบบการระบายน้ำ ได้คำนวณปริมาณน้ำโสโครกน้ำฝนและน้ำซึมเข้าท่อ		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๙) ระดับท่อระบายน้ำภายในที่ดินจัดสรรในแบบแสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ สัมพันธ์กับระดับท่อระบายน้ำในถนนสาธารณะประโยชน์		
(๑๐) ในกรณีที่เชื่อมท่อระบายน้ำในโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ ได้ระบุค่าระดับท้องท่อระบายน้ำในโครงการและท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์		

#### ๙. ระบบบำบัดน้ำโสโครก

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(ก) ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ระบุขนาดความจุรั้นในครัวเรือน		
(ข) บ่อบำบัดน้ำเสียแบบรวมเปิดและแบบรวมปิด		

#### ๑๐. ระบบประปาบาดาล

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อเมนจ่ายน้ำอยู่ในแนวเขตถนน โดยปฏิบัติตามมาตรฐานของทางราชการ		
(๒) ที่ตั้งบ่อบาดาลมีพื้นที่ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		

## ๑๑. แผนงานโครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน		
(๒) แสดงระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายระยะเวลาดังกล่าว หรือจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		
(๓) แสดงระยะเวลาการแจ้งและวิธีการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		
(๔) แสดงการอำนวยความสะดวกในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		

## ๑๒. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
ยื่นแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรตามแบบ		

## ๑๓. การรักษาสภาพแวดล้อม

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) การจัดทำ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ได้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๒) การจัดทำมี โรงเรียนอนุบาล หรือการจัดทำบริการสาธารณะ หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๓) จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้ขอเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม		

## ๑๔. เอกสารประกอบ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) หลักฐานหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันให้แก่ไขแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรร		
(๒) หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดบริเวณที่ดินที่ขออนุญาตดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโครงการ		
(๓) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน (กรณีระบายน้ำลงคลองชลประทาน)		
(๔) หลักฐานคำขออนุญาตขุดเจาะน้ำบาดาลจากกรมทรัพยากรธรณีหรือหลักฐานการอนุญาตให้ใช้แหล่งน้ำในการทำประปา (แหล่งน้ำดิบ) กรณีไม่ได้ใช้ประปาของทางราชการ		
(๕) หลักฐานการยื่นคำขอสัมปทานประกอบกิจการการประปาจากกรมโยธาธิการ		
(๖) หลักฐานการขออนุญาตสร้างสะพานข้ามคลองลำราง (กรณีโครงการต้องสร้างสะพานข้ามทางน้ำสาธารณะ)		
(๗) หลักฐานการขออนุญาตเชื่อมทางจากหน่วยราชการที่ดูแลรักษาพร้อมแบบก่อสร้างแนบท้ายคำขอ		
(๘) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ กรณีระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ เช่น ลำราง คูน้ำ คลองสาธารณะ		
(๙) หลักฐานยืนยันจากหน่วยงานที่รับผิดชอบว่าสามารถจ่ายน้ำประปาให้โครงการจัดสรรที่ดินได้		

๑๕. อื่น ๆ.....

.....

.....

.....

.....



๑๖. ความเห็น.....

.....  
.....  
.....  
.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
( )

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน  
( )

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย/หัวหน้ากลุ่ม  
( )

ภาคผนวก ข

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
1 10216	สนง. ที่ดิน กทม.	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเชีย พร็อพเพอร์ตี้ฯ	90	9	0	1	5 ต.ค. 52	24 มิ.ย. 53	262
2 10217	สนง. ที่ดิน กทม.	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.ธนาพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ฯ	36	2	3	71.3	9 ก.ย. 53	25 พ.ย. 53	77
3 20564	บางเขน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.ลลิต พร็อพ เพอร์ตี้	314	25	3	59.9	3 ต.ค. 52	15 มี.ค. 53	102
4 20565	บางเขน	ศุภาลัยวิลล์ พหุโยธิน-จันทู เบกษา	บมจ.ศุภาลัย	71	11	0	28	26 ม.ค. 53	24 มี.ค. 53	62
5 20566	บางเขน	เดอะวิลล์ล่า รวม อินทรา - วงแหวน	บจก.เอสเตท เพอร์ เฟ็คท์	295	31	2	43	8 เม.ย. 53	22 มิ.ย. 53	75
6 20567	บางเขน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.คาซ่าวิลล์	231	89	2	17.7	18 ต.ค. 52	22 มิ.ย. 53	186
7 20568	บางเขน	ไลฟ์บางกอก บูเลอ วาร์ด งามอินทรา 23	บมจ.เอสซี แอส เซท คอร์ปอเรชั่น	179	39	0	55.8	3 ก.พ. 53	22 ก.ค. 53	169
8 20569	บางเขน	ศุภาลัยวิลล์ สายใหม่ - วัชรพล	บมจ.ศุภาลัย	85	14	1	55.5	8 ก.ค. 53	30 ก.ย. 53	84
9 20570	บางเขน	พฤษภาวิลล์ 31	บมจ.พฤษภา เรียด เอสเตท	285	27	3	41	6 พ.ค. 53	29 ก.ย. 53	146
10 20571	บางเขน	สราญสิริ สายใหม่	บจก.ชนชัย	293	72	2	12.6	8 ก.ค. 53	29 ก.ย. 53	83

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
11 20572	บางเขน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.ศุภาลัย	137	29	0	29.1	7 ก.ค. 53	29 ก.ย. 53	84
12 20573	บางเขน	บ้านมนชญา 5	บจก.สยาม สร้างสรรค์	92	17	2	0	5 มี.ค. 53	2 พ.ย. 53	216
13 20574	บางเขน	เทอเรซ รามอินทรา	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	299	29	3	44.6	20 ส.ค. 53	25 พ.ย. 53	97
14 20575	บางเขน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.เอสซีที แมน เนจเมนท์	16	1	1	40	8 ก.ย. 53	25 พ.ย. 53	78
15 20576	บางเขน	ไพรเวท พาร์ค ชนวนชั้น ซีดี	บมจ.มั่นคงเคหะ การ	152	25	1	61.9	15 ก.ค. 53	23 ธ.ค. 53	161
16 20577	บางเขน	ภัตตาคาร 19	บมจ.พฤษา เรียด เอสเตท	370	81	3	67.1	29 มี.ค. 53	22 ธ.ค. 53	269
17 20578	บางเขน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเชีย พร็อพเพอร์ตี้ ๕	407	11 1	1	22.4	28 เม.ย. 53	27 ธ.ค. 53	243
18 20579	บางเขน	บ้านพฤษาวิลล์ 37	บมจ.พฤษา เรียด เอสเตท	363	38	0	50.3	1 ต.ค. 53	22 ธ.ค. 53	82
19 30291	พระ โขนง	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.บ้านกรอง ทอง	35	3	0	34	9 มี.ค. 52	7 ม.ค. 53	305
20 40420	พระ โขนง	คาสซ่าซีดี พระราม2	บจก.คาสซ่าวิลล์	99	9	0	12	13 ต.ค. 52	29 ม.ค. 53	108

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
21 40421	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.เอกชัยแพค ตอร์ แอนด์ เฮาส์	31	3	0	0	9 ก.ย. 52	29 ม.ค. 53	142
22 40422	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.เนอวานา ดี เวลลอปเม้นท์	28	6	0	92.5	11 ส.ค. 52	27 ม.ค. 53	169
23 40423	บางขุน เทียน	คาสายูเร้า บางมด	บจก.เจ้าพระยา มหานคร	107	10	0	11.7	30 เม.ย. 52	5 มี.ค. 53	309
24 40424	บางขุน เทียน	เบลเลอวิลล์	บจก.โฮมเพลส ดี เวลลอปเม้นท์	34	2	3	83.9	26 ต.ค. 52	8 มี.ค. 53	134
25 40425	บางขุน เทียน	คาสาวิลล์ พระราม 2 - 3	บจก.คาสาวิลล์	60	20	3	50.7	12 มี.ค. 53	30 เม.ย. 53	49
26 40426	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.พิศาลโฮม	106	13	1	22.7	20 ม.ค. 53	10 มิ.ย. 53	141
27 40427	บางขุน เทียน	บ้านพฤกษาวิลล์ 32	บมจ.พฤกษา เรียด เอสเตท	366	32	2	90	24 ก.พ. 53	22 มิ.ย. 53	118
28 40428	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเชียน พรีอพเพอร์ตี้ ๕	108	49	1	77.4	27 เม.ย. 53	30 ก.ย. 53	157
29 40429	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.พระยา พาณิชย์ พรีอพ เพอร์ตี้	62	6	0	45.7	17 มิ.ย. 52	29 ก.ย. 53	104
30 40430	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเชียน พรีอพเพอร์ตี้ ๕	427	43	1	70.2	24 พ.ค. 53	1 ต.ค. 53	130

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
31 40431	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.แสนสิริ	157	15	3	4.2	24 ส.ค. 53	25 พ.ย. 53	93
32 40432	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.พีวีเจอร์ แลนด์ แอนด์ บิล ดิ้ง	19	4	1	29.5	5 เม.ย. 53	25 พ.ย. 53	234
33 40433	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	นายกัสนน สกล ศิลป์	31	3	0	23	31 พ.ค. 53	23 ธ.ค. 53	206
34 40434	บางขุน เทียน	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.ธาวารมณณ์ เอ็นเตอร์ไพรส์	11	3	0	40.9	7 ต.ค. 52	28 ธ.ค. 53	82
35 40435	บางขุน เทียน	คาสซ่าวิลล์ พระราม 2 - 4	บจก.คาสซ่าวิลล์	48	16	0	0	8 มิ.ย. 53	22 ธ.ค. 53	197
36 50329	บางกอก น้อย	Q - Twelve	บจก.คาสซ่าวิลล์	12	20	3	29.8	28 ต.ค. 52	4 มิ.ค. 53	130
37 50330	บางกอก น้อย	บุษราคัม เรสซิเดนซ์	บจก.บุษราคัม เรียลเอสเตท	42	17	3	20	9 พ.ย. 52	22 มิ.ย. 53	225
38 50332	บางกอก น้อย	The Granada	บมจ.เอสซี แอส เซท คอร์ปอเรชั่น	43	86	1	11.6	29 ก.ค. 53	29 ต.ค. 53	92
39 50333	บางกอก น้อย	แกรนด์บางกอก นูเลอ วาร์ด สาทร - ราช พฤกษ์	บมจ.เอสซี แอส เซท คอร์ปอเรชั่น	51	34	1	953 8	11 มิ.ย. 53	29 ต.ค. 53	140
40 60547	บางกอก น้อย	บ้านใหม่ พระราม เก้า-ศรีนครินทร์	บจก.แอลเอช เอส เสท	217	22	2	56	7 ต.ค. 52	27 ม.ค. 53	112

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
41 60548	บางกะปิ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.มหาศาล ดี เวอร์ลอปเม้นท์	98	10	3	75	15 ก.ค. 51	29 ม.ค. 53	198
42 60549	บางกะปิ	มีถนนา พระราม 9 - ศรีนครินทร์	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	304	13 7	2	17	21 ส.ค. 52	24 มี.ค. 53	215
43 60550	บางกะปิ	โทมิโฮม	บจก.เอ็นแอล แอส เซ็ท	101	10	0	13	19 ส.ค. 52	10 มิ.ย. 53	295
44 60551	บางกะปิ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.ตั้งไชยวงศ์ พร็อพเพอร์ตี้	35	4	0	73	6 ม.ค. 53	23 ส.ค. 53	229
45 60552	บางกะปิ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเซีย พร็อพเพอร์ตี้ ๕	303	28	2	76	31 มี.ค. 53	12 ต.ค. 53	195
46 60553	บางกะปิ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.แฮปปี้แลนด์	20	2	2	98.8	22 มิ.ย. 53	25 พ.ย. 53	156
47 70431	หนอง แขม	ไดโอ เพชรเกษม 77	บมจ.ลิลิต พร็อพ เพอร์ตี้	188	16	1	70.6	12 ม.ค. 53	15 มี.ค. 53	62
48 70432	หนอง แขม	ธีรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจก.ธีรินทร์ พร็อพ เพอร์ตี้	214	23	2	8.5	19 ธ.ค. 51	24 มี.ค. 53	460
49 70433	หนอง แขม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.บ้านมณฑล พร็อพเพอร์ตี้	352	46	3	57	9 ก.พ. 53	10 มิ.ย. 53	121
50 70434	หนอง แขม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	นรา เรียดเอสเตท	90	32	0	86	21 ธ.ค. 52	10 มิ.ย. 53	171

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
51 70435	หนอง แขม	แลนด์ไฮ เพชรเกษม 77	บมจ.ลิลิต พร็อพ เพอร์ตี้	211	38	3	9.7	15 ก.พ. 53	18 มิ.ย. 53	123
52 70436	หนอง แขม	พฤกษาวิลล์ 29	บมจ.พฤกษา เรียด เอสเตท	234	24	2	8	23 ก.พ. 53	22 มิ.ย. 53	119
53 70437	หนอง แขม	The Terrace เพชร เกษม 63	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	105	18	2	89.7	10 ก.พ. 53	22 มิ.ย. 53	132
54 70438	หนอง แขม	ชวนชื่น พลาซ่า	บมจ.มั่นคงเคหะ การ	14	1	2	50	11 มิ.ย. 53	23 ส.ค. 53	73
55 70439	หนอง แขม	ชวนชื่นเพชรเกษม - มาเจริญ	บมจ.มั่นคงเคหะ การ	97	18	3	33.4	24 พ.ค. 53	31 ส.ค. 53	99
56 70440	หนอง แขม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.ภูมิชนก แอส เซ็ท	129	11	1	27	12 ก.พ. 53	29 ก.ย. 53	229
57 70441	หนอง แขม	ซิกเนเจอร์ เพชรเกษม 69	บมจ.ปริภูมิ	195	15	2	63	25 มี.ค. 53	29 ก.ย. 53	188
58 70442	หนอง แขม	เดอะเมทโทร สาทร์	บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	105	9	2	52.8	1 ต.ค. 53	29 ต.ค. 53	28
59 70443	หนอง แขม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.บ้านนารา วัลย์	64	5	3	40.8	5 ต.ค. 53	29 พ.ย. 53	55
60 70444	หนอง แขม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	นางสาวจันทนา เปี่ยมน้อย	106	8	3	53.1	25 พ.ค. 53	8 ส.ค. 53	197



ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
61 70445	หนอง แขม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.วิสดอม เอสเตท	20	2	0	63	28 มี.ย. 53	23 ธ.ค. 53	178
62 70446	หนอง แขม	พฤษาทาว์น Serenity เพชรเกษม 81	บมจ.พฤษา เรีเยล เอสเตท	185	34	0	28	5 ต.ค. 53	28 ธ.ค. 53	84
63 70447	หนอง แขม	บ้านพฤษาวิลด์ 34	บมจ.พฤษา เรีเยล เอสเตท	194	17	3	71.1	26 ส.ค. 53	29 ธ.ค. 53	125
64 80338	มีนบุรี	พฤษาวิลด์ 23	บมจ.พฤษา เรีเยล เอสเตท	204	20	1	45	4 พ.ย. 52	27 ม.ค. 53	84
65 80339	มีนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.พัฒนาสิริ ดี เวอร์ลอปเม้นท์	87	13	0	91	18 พ.ค. 52	27 ม.ค. 53	254
66 80340	มีนบุรี	พฤษาวิลด์ 27	บมจ.พฤษา เรีเยล เอสเตท	302	25	1	9	15 ธ.ค. 52	26 เม.ย. 53	132
67 80341	มีนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.ดีดี พัฒนา บ้านและที่ดิน	224	29	2	21.9	15 ต.ค. 51	22 ก.ค. 53	645
68 80342	มีนบุรี	ซาบิเทีย ปัญญา อินทรา 2	บจก.อาณาจักรธน	215	81	3	96.5	9 เม.ย. 53	22 ก.ค. 53	104
69 80343	มีนบุรี	เพอร์เฟคเพลส รามคำแหง - สุวรรณ ภูมิ 2	บมจ.พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค	282	68	0	77.6	4 พ.ค. 53	20 ก.ค. 53	77
70 80344	มีนบุรี	แลนด์โอ วังแหวน - รามอินทรา	บมจ.ลลิล พร็อพ เพอร์ตี	174	39	1	99	30 ก.ค. 53	31 ส.ค. 53	32

ลำดับ	ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
						ไร่	งาน	ตร.วา			
71	80345	มีนบุรี	เดอะวิลล่า รามคำแหง - สุวรรณ ภูมิ	บจก.เอสเตท เพอร์ เฟ็คท์	284	29	2	24	17 มี.ย. 53	31 ต.ค. 53	75
72	80346	มีนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.ที วัน แลนด์	33	9	1	12	8 ก.ค. 53	29 ก.ย. 53	83
73	80347	มีนบุรี	ไอ ดีไซน์ รามอินทรา	บมจ.วังทองกรุ๊ป	282	30	2	4	9 ก.พ. 53	30 ก.ย. 53	233
74	80348	มีนบุรี	ชัยพฤกษ์ รามอินทรา - วงแหวน 2	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	535	12 0	3	57.2	22 เม.ย. 53	1 ต.ค. 53	164
75	80349	มีนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.สมาวิทแลนด์ แอสเสท	213	43	3	61.4	5 พ.ย. 52	29 ต.ค. 53	358
76	80350	มีนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.รันฤดี ดีเวลล อปเม้นท์	285	24	3	87	9 เม.ย. 53	25 พ.ย. 53	232
77	80351	มีนบุรี	ประกายทรัพย์ 5	บจก.เลิศสามารท โยธา	178	19	1	0	25 มี.ย. 53	25 พ.ย. 53	153
78	80352	มีนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.รุ่งกิว เรียด เอสเตท	207	18	0	0	23 พ.ย. 52	22 ต.ค. 53	394
79	80353	มีนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.เจดับเลวิ เรียดเอสเตท	96	19	0	52	28 ก.ค. 53	22 ต.ค. 53	147
80	100003	จตุจักร	ชื่อตรง เสนา	บจก.ชื่อตรง พร็อพ เพอร์ตี้	322	33	3	70	5 ต.ค. 52	12 มี.ค. 53	158

ลำดับ	ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
						ไร่	งาน	ตร.วา			
81	100004	จตุจักร	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.จีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้	20	3	3	53	5 พ.ย. 52	25 พ.ย. 53	385
82	110183	ธนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.สินทรัพย์ ก้าวหน้า	122	11	1	0.2	6 ต.ค. 51	4 มี.ค. 53	579
83	110184	ธนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.บิลเดียน เรียลเอสเตท	20	1	3	89.3	3 ก.พ. 53	10 มิ.ย. 53	127
84	110185	ธนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.พงษ์ตระกูล เพอร์เฟ็คแลนด์	56	5	0	10	29 ม.ค. 53	22 มิ.ย. 53	144
85	110186	ธนบุรี	พฤษาวิลด์ 25	บมจ.พฤษา เรียด เอสเตท	231	20	0	63.5	17 ธ.ค. 52	22 มิ.ย. 53	187
86	110187	ธนบุรี	ไม่ระบุชื่อโครงการ	นางจินดา หงส์งาม เลิศ	15	1	0	75.8	3 ต.ค. 53	30 ก.ย. 53	38
87	110188	ธนบุรี	พฤษาวิลเลจ 26	บมจ.พฤษา เรียด เอสเตท	221	49	3	51.9	7 พ.ค. 53	29 ก.ย. 53	145
88	110189	ธนบุรี	เดอะแกนด์ วงแหวน - ประชาอุทิศ	บมจ.กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	282	79	3	48.6	4 พ.ค. 53	29 พ.ย. 53	209
89	110190	ธนบุรี	บ้านสุภาภรณ์	บจก.เจริญกรุง บ้านและที่ดิน	14	1	1	35	21 ก.ย. 53	29 พ.ย. 53	69
90	120068	ลาดพร้าว	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ๆ	88	8	0	20	21 ม.ค. 53	24 มิ.ย. 53	154

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
91 120069	ลาดพร้าว	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.วนาล วิลล่า	50	3	3	71.5	8 มิ.ย. 53	25 ต.ค. 53	78
92 120070	ลาดพร้าว	ภัทราวิลล่า 8	บจก.ภัทราวิลล่า	68	6	1	0.2	27 พ.ย. 52	29 ต.ค. 53	336
93 130078	ดอน เมือง	ซิติเซนต์ สรวงประภา	บจก.ปริญสิริ	188	17	0	27.9	23 มี.ค. 53	10 มิ.ย. 53	79
94 130079	ดอน เมือง	เดอะแพลนท์ สรวง ประภา	บมจ.พฤษา เรือง เอสเตท	188	38	2	22	25 มี.ค. 53	22 มิ.ย. 53	89
95 130080	ดอน เมือง	ไม่ระบุชื่อโครงการ	นายอภิศักดิ์ พนม เศรษฐี	96	8	2	20	2 ก.พ. 53	22 มิ.ย. 53	140
96 130081	ดอน เมือง	ซิกเนเจอร์ วิภาวดี 60	บมจ.ปริญสิริ	171	14	3	94	4 พ.ค. 53	23 ต.ค. 53	111
97 130082	ดอน เมือง	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.โซคประชา พร้อมเพอร์ตี	31	7	1	88.9	17 มิ.ย. 53	8 ก.ย. 53	83
98 130083	ดอน เมือง	นีโอ ซิตี 2 แจ้งวัฒนะ - เลียบคลองประปา	บจก.บริหาร สินทรัพย์กรุงศรี ออยุธยา	169	40	3	37	2 ก.พ. 53	29 ก.ย. 53	239
99 130084	ดอน เมือง	บุเลฮาร์ต วิภาวดี	บมจ.เอสซี แอส เซท คอร์ปอเรชั่น	41	11	0	30.1	8 มิ.ย. 53	29 ต.ค. 53	143
100 130085	ดอน เมือง	ไอ ดี ไฮน์ วิภาวดี	บจก.วังทองสยาม	138	20	0	90.2	8 มี.ค. 53	1 พ.ย. 53	238

ลำดับ	ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
						ไร่	งาน	ตร.วา			
101	140143	ปทุม	มัทนา รามอินทรา - วงแหวน	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์	291	47	0	4	12 พ.ค. 52	2 พ.ย. 53	174
102	140145	ปทุม	พรีเมียม เพลส ราม อินทรา-นวลจันทร์	บจก.พรุ่งเรือง พร็อพเพอร์ตี้	37	3	2	10	3 ก.ค. 52	27 ม.ค. 53	208
103	140146	ปทุม	ดิเอ็กซ์คลูซีฟ นวลจันทร์	บจก.พีช แอนด์ ลิวี่	215	19	0	40	22 ก.ย. 52	4 มี.ค. 53	186
104	140147	ปทุม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.กรุงเทพ พัฒนา ซี เอ็ม เอส	47	10	2	87	18 ธ.ค. 51	8 มี.ค. 53	445
105	140148	ปทุม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	เนอวานาไลฟ์	74	8	0	66.5	4 พ.ย. 52	4 มี.ค. 53	120
106	140149	ปทุม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.ระบียงสวน	62	12	2	92	1 พ.ค. 52	30 เม.ย. 53	366
107	140150	ปทุม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.นิติชน	18	1	1	15	20 พ.ย. 52	10 มิ.ย. 53	202
108	140151	ปทุม	สัมมากร รามคำแหง 2	บจก.สัมมากร	200	66	2	82.6	16 มี.ค. 53	10 มิ.ย. 53	86
109	140152	ปทุม	เดอะคอนเนค 9 เกษตร - นวมินทร์	บมจ.พฤษา เรียด เอสเตท	225	23	2	66.9	27 พ.ย. 52	31 พ.ค. 53	185
110	140153	ปทุม	โลโฮ วงแหวน - ราม อินทรา	บมจ.ลิลล พร็อพ เพอร์ตี้	168	13	3	42	10 มี.ค. 53	22 มิ.ย. 53	104

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
111 140154	บึงกุ่ม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.สมบัติทอง พรีอพเพอร์ตี้ 2009	20	1	2	91	25 ม.ค. 53	22 ก.ค. 53	179
112 140155	บึงกุ่ม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.อินเทรนด์ พรีอพเพอร์ตี้	75	5	2	8.1	7 ส.ค. 52	22 ก.ค. 53	349
113 140156	บึงกุ่ม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.กฤษณา ดี เวลลอปเม้นท์	32	2	3	0.8	26 มิ.ย. 51	29 ก.ค. 53	763
114 140157	บึงกุ่ม	ทาวนโฮม อีโค - สปช	บจก.เอส แอล เอสเตท	112	9	3	49.5	9 พ.ย. 52	6 ก.ย. 53	301
115 140158	บึงกุ่ม	โพธิ์แก้วเพลส	นายเจียม คล้าย แจ้ง	20	1	3	57.1	7 พ.ค. 53	25 พ.ย. 53	202
116 140159	บึงกุ่ม	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.คุณสุข	33	8	2	26.4	18 พ.ค. 53	29 พ.ย. 53	195
117 140160	บึงกุ่ม	สีวลี รามคำแหง	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	221	51	3	38.6	1 ก.ย. 53	22 ส.ค. 53	112
118 140161	บึงกุ่ม	พฤษาทวารีน เอกมัย - รามอินทรา	บมจ.พฤษา เรียด เอสเตท	95	8	0	0	29 ก.ค. 53	28 ส.ค. 53	152
119 150128	ประเวศ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.เพชรบุญมา	85	16	3	57.5	1 ก.ย. 52	20 ม.ค. 53	142
120 150129	ประเวศ	ชื่อตรง เสนา	บจก.อัล - การิม คอนแทรคติง	16	1	0	9	25 ก.พ. 53	10 มิ.ย. 53	105

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
121 150130	ประเวศ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.นิรันดร์ วิลด์	143	19	1	41	2 ธ.ค. 52	10 มิ.ย. 53	190
122 150131	ประเวศ	เพอร์เฟคมาสเตอร์พีช พระราม 9	บมจ.พรีอเพอริตี้ เพอร์เฟค	396	10 8	3	40.6	7 พ.ค. 53	22 มิ.ย. 53	46
123 150132	ประเวศ	เนอวานา ออฟฟิศคัส เตอร์ พัฒนาการ	บจก.เนอวานา ดี เวลลอปเม้นท์	36	4	3	11	4 พ.ค. 53	25 ต.ค. 53	113
124 150133	ประเวศ	นิรันดร์วิลด์ 3 เฟส 3	บจก.นิรันดร์ วิลด์	143	17	1	49.5	9 ก.พ. 53	30 ก.ย. 53	233
125 150134	ประเวศ	ไลฟ์บางกอก บูเลอ วาร์ด วงแหวน - อ่อน นุช	บมจ.เอสซี แอส เซท คอร์ปอเรชั่น	152	38	0	65	30 ก.ย. 53	29 ต.ค. 53	91
126 150135	ประเวศ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเชีย พรีอเพอริตี้ ฯ	212	24	1	85.2	7 ต.ค. 51	29 ต.ค. 53	813
127 150136	ประเวศ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.กัลปพฤกษ์ ดี เวลลอปเม้นท์	265	25	2	57	18 มิ.ย. 53	12 พ.ย. 25	147
128 150137	ประเวศ	บ้านกัทธา อ่อนนุช - วงแหวน 2	บจก.ซี เอส แลนด์	47	7	3	30	8 ต.ค. 53	23 ธ.ค. 53	76
129 150138	ประเวศ	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.นาวายณ์ พรีอเพอริตี้	119	27	3	27.4	1 ก.ค. 53	23 ธ.ค. 53	175
130 160067	หนอง จอก	ไม่ระบุชื่อโครงการ	หจก.กิตติยา พรีอเพอริตี้	208	20	0	90	18 มิ.ย. 51	27 ม.ค. 53	223

ลำดับ ชื่อแฟ้ม	เขต	ชื่อโครงการ	ผู้ขออนุญาตจัดสรร	จำนวนแปลง	ขนาดเนื้อที่ โครงการ			วันยื่นคำขอ	วันที่ได้รับอนุญาต	ระยะเวลา
					ไร่	งาน	ตร.วา			
131 160068	หนอง จอก	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.สรทอง พร็อพเพอร์ตี้	182	26	0	97.5	18 มี.ค. 52	9 มี.ค. 53	351
132 160069	หนอง จอก	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.สิริฤดี	140	24	2	46	9 ก.ย. 52	24 มี.ค. 53	196
133 160070	หนอง จอก	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.ทีเอช เรียดเอสเตท	28	4	0	11.8	16 ธ.ค. 52	26 พ.ค. 53	161
134 160071	หนอง จอก	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.บางกอก เรซิดเ้นท์	134	26	0	68	18 มี.ค. 53	28 พ.ย. 53	255
135 170091	ลาดกระ บัง	บ้านพฤษา 51	บจก.พนาลีเอสเตท	443	38	2	98	25 พ.ค. 53	23 ส.ค. 53	90
136 170092	ลาดกระ บัง	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บมจ.เอเชียันพร็อพเพอร์ตี้ฯ	338	32	1	26	2 ก.พ. 53	29 ก.ย. 53	239
137 170093	ลาดกระ บัง	พฤษาวิลเลจ 27	บมจ.พฤษา เรียดเอสเตท	256	43	0	20	1 ก.ค. 53	30 ก.ย. 53	91
138 170094	ลาดกระ บัง	ไม่ระบุชื่อโครงการ	บจก.รุ่งพัฒนาพร็อพเพอร์ตี้	185	17	3	99	5 ต.ค. 52	24 ธ.ค. 53	80



ภาคผนวก ค

เลขเพิ่ม .....	เจ้าของโครงการ <input type="checkbox"/> LH <input type="checkbox"/> PS <input type="checkbox"/> SAN <input type="checkbox"/> ลลิล <input type="checkbox"/> PP <input type="checkbox"/> AP <input type="checkbox"/> วังทอง <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี <input type="checkbox"/> ศุภาลัย <input type="checkbox"/> นารายณ์	ลำดับโครงการ
		<input type="checkbox"/> อื่น <input type="checkbox"/> นิติบุคคล <input type="checkbox"/> บุคคลธรรมดา .....

รายการเอกสารที่ใช้ยื่น	ไม่มีปัญหา	มีปัญหา	ข้อวินิจฉัย สำหรับกรณี(มีปัญหา)	แบบที่แสดง
1. แผนผังสังเขป	1	2		
1.1 ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน	1	2		
1.2 ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ	1	2		
1.3 เส้นทางเข้าออก จากทางหลวง/ทางสาธารณะ	1	2		
1.4 ระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเขตผังเมือง	1	2		
2. แผนผังบริเวณโดยรวม	1	2		
2.1 รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาจัดสรร	1	2		
2.2 รายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ บริเวณข้างเคียง	1	2		
2.3 เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งส่วนของราชการและส่วนบุคคล	1	2		
2.4 แสดงการเชื่อมต่อโครงการในอนาคต	1	2		
3. แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน	1	2		
3.1 การแบ่งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย โดยระบุประเภทการใช้ที่ดินในแต่ละแปลง	1	2		
3.2 การแบ่งที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน	1	2		

เพิ่มเติม.....

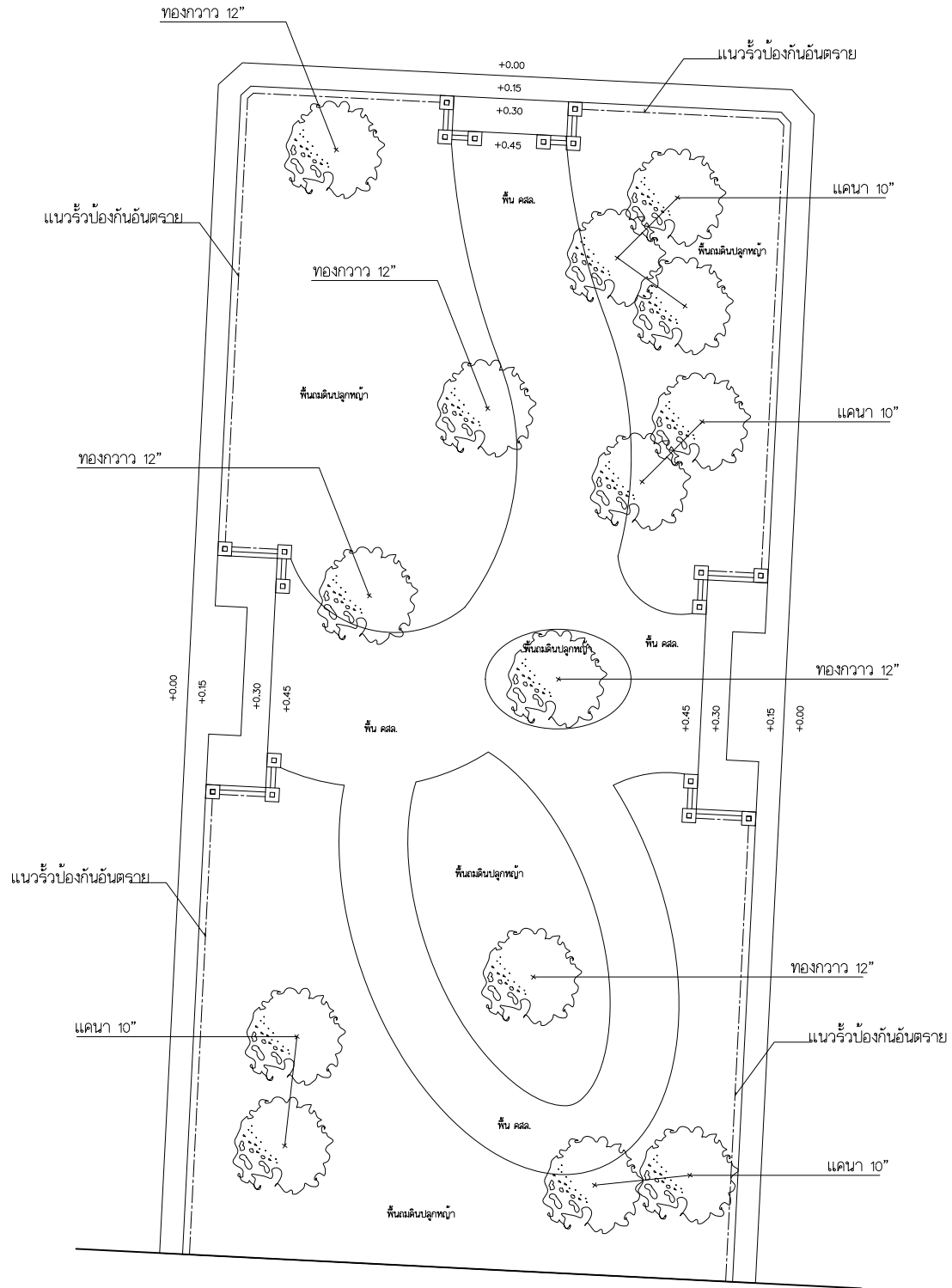
เลขเพิ่ม .....	ชื่อโครงการ .....	เจ้าของโครงการ <input type="checkbox"/> LH <input type="checkbox"/> PS <input type="checkbox"/> SAN <input type="checkbox"/> ลลิล <input type="checkbox"/> PP <input type="checkbox"/> AP <input type="checkbox"/> วังทอง <input type="checkbox"/> บริญญศิริ <input type="checkbox"/> สุภาลัย <input type="checkbox"/> นารายณ์	ลำดับโครงการ
		<input type="checkbox"/> อื่น <input type="checkbox"/> นิติบุคคล <input type="checkbox"/> บุคคลธรรมดา .....	วันที่ยื่นคำขออนุญาต วันที่ได้รับอนุญาต

รายการเอกสารที่เขียน	ไม่มีปัญหา	มีปัญหา	ข้อวินิจฉัย สำหรับกรณี(4)	แบบที่แสดง
4. แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	1	2		
4.1 ระบบไฟฟ้า	1	2		
4.2 ระบบประปา	1	2		
4.3 ระบบระบายน้ำ	1	2		
4.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย	1	2		
4.5 โครงข่ายถนนและทางเท้า	1	2		
4.6 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา	1	2		
4.7 อื่นๆ.....	1	2		
4.8 อื่นๆ.....	1	2		
4.9 อื่นๆ.....	1	2		
4.10 อื่นๆ.....	1	2		
4.11 อื่นๆ.....	1	2		
4.12 อื่นๆ.....	1	2		
4.13 อื่นๆ.....	1	2		

เพิ่มเติม.....

ภาคผนวก ง

# ตัวอย่างแผนผังภูมิทัศน์สวนสาธารณะ



แผนผังภูมิทัศน์สวนสาธารณะ 1:100

## รายการคำนวณ

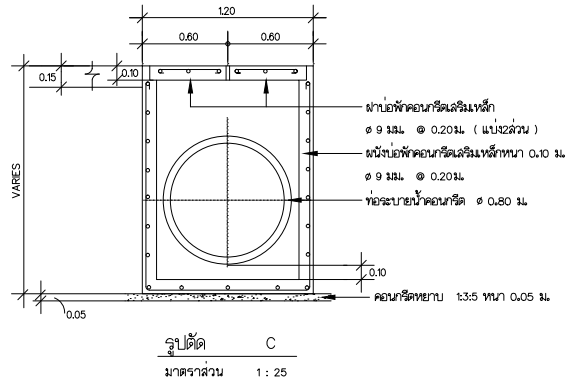
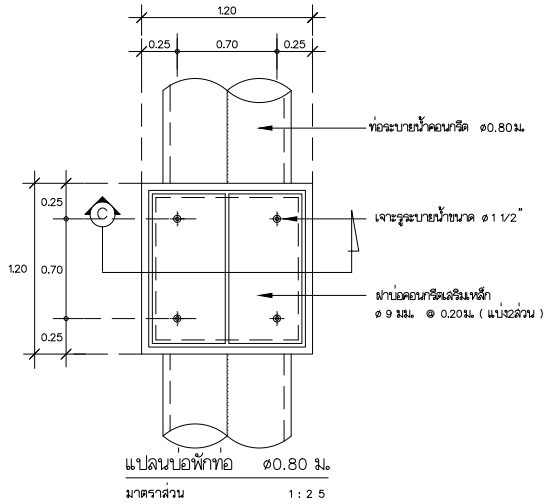
ขนาดทรงพุ่ม	6.00 ม.
จำนวน	14 ต้น
พื้นที่ปกคลุม	7.07 ตร.วา
รวม	98.98 ตร.วา

รวม 63.63 - พื้นที่หลอมผ้า 10% = 89.08 ตารางวา  
 มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 26.37% ของพื้นที่สวนสาธารณะ  
 พื้นที่สวนสาธารณะ 337.80 ตารางวา  
 พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นปกคลุม 25% 84.45 ตารางวา

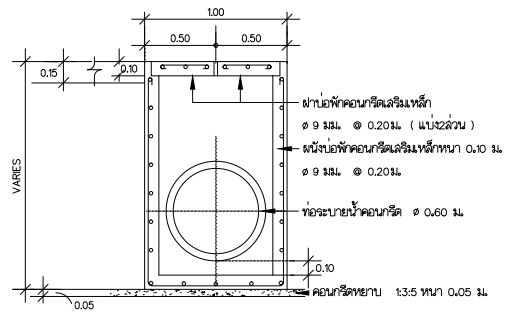
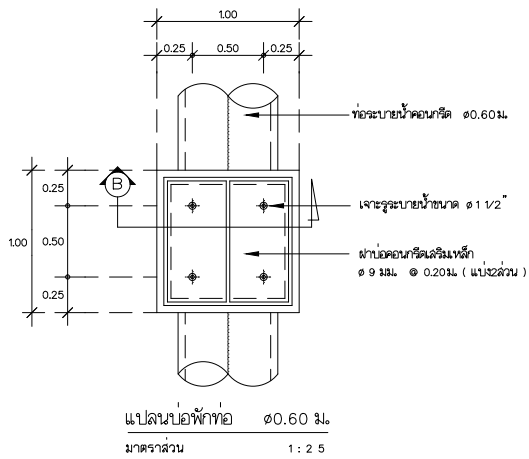
## โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)

ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มีคุณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ออกอนุญาตจัดสรร)	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 18210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298      รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่	
สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มีนบุรี อำเภอ มีนบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร	แผนที่
แบบแสดง : แผนผังภูมิทัศน์สวนสาธารณะ	9
วิศวกร : นายอนุภาต ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)	9

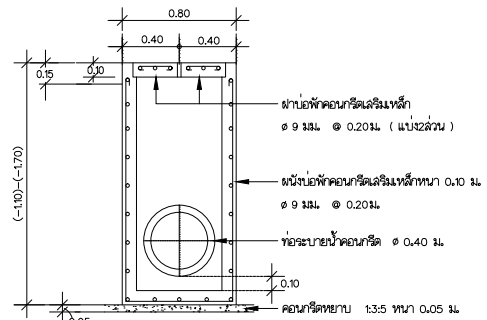
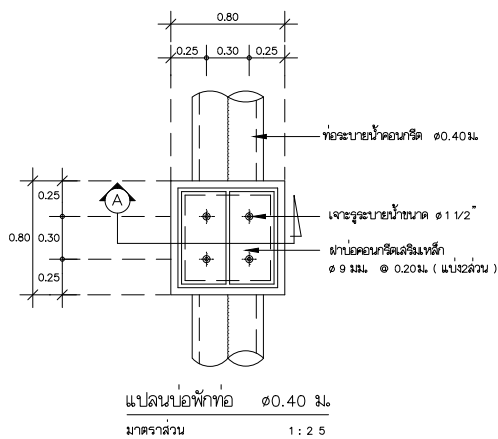
# ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำท่อระบายน้ำ



รูปตัด C  
มาตราส่วน 1:25  
แบบขยายท่อระบายน้ำ  $\phi 0.80\ \text{ม.}$   
มาตราส่วน 1:25



รูปตัด B  
มาตราส่วน 1:25  
แบบขยายท่อระบายน้ำ  $\phi 0.60\ \text{ม.}$   
มาตราส่วน 1:2.5



รูปตัด A  
มาตราส่วน 1:25  
แบบขยายท่อระบายน้ำ  $\phi 0.40\ \text{ม.}$   
มาตราส่วน 1:25

## โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)

ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มีคุณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ออกแบบจัดสรร)

โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 10210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298 รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่

สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มีนบุรี อำเภอ มีนบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนที่

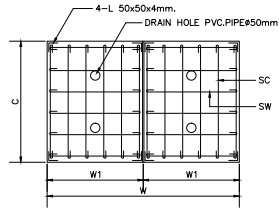
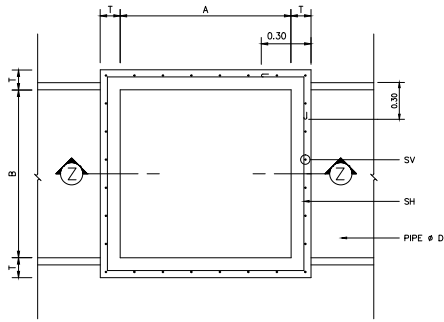
แบบแสดง : แบบขยายท่อระบายน้ำ

8

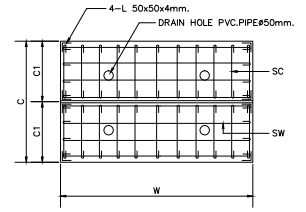
วิศวกร : นายอนุภาค ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)

9

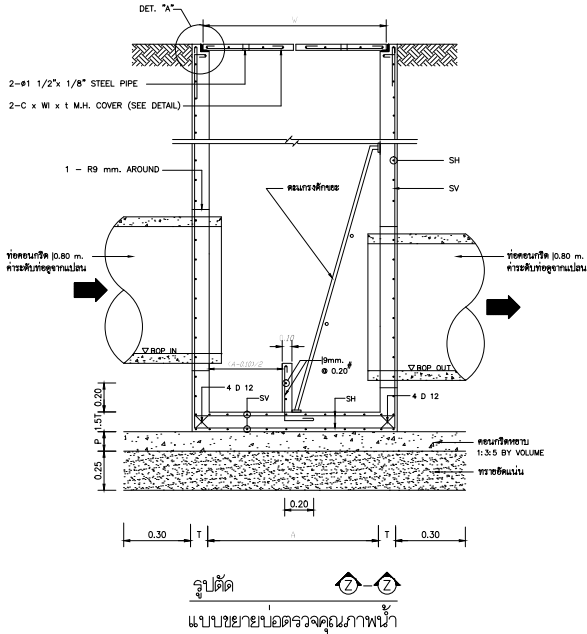
# ตัวอย่างรูปแบบการขุดทำบ่อตรวจสอบคุณภาพและบ่อพักน้ำ



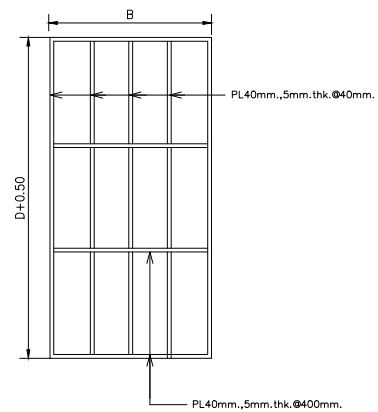
แบบมาตรฐานฝาบ่อ



แบบมาตรฐานฝาบ่อ



รูปตัด  
แบบขยายบ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ



รายละเอียดตะแกรงดักขยะ

## DIMENSION AND REINFORCEMENT OF MANHOLE

MANHOLE DETAIL							COVER DETAIL							
SIZE OF PIPE	DIMENSIONS			REINFORCING BARS		LEAN CONCRETE DEPTH	DIMENSIONS				REINFORCING BARS PER EACH		THICKNESS	
	D	A	B	T	SH		SV	P	W	W1	C	Cl		SW
0.40	1.00	0.60	0.10	R9 mm. a 0.15	R9 mm. a 0.15	0.12	1.06	0.53	0.66	—	—	5 R9 mm.	4 R9 mm.	0.06
0.60	1.00	0.80	0.10	R9 mm. a 0.15	R9 mm. a 0.15	0.12	1.06	0.53	0.86	—	—	5 R9 mm.	4 R9 mm.	0.06
0.80	1.00	1.00	0.10	R9 mm. a 0.15	R9 mm. a 0.15	0.15	1.06	0.53	1.06	—	—	6 R9 mm.	4 R9 mm.	0.06
1.00	1.00	1.20	0.12	R9 mm. a 0.15	R9 mm. a 0.15	0.15	1.08	—	1.26	0.54	—	4 R9 mm.	6 R9 mm.	0.06
1.20	1.00	1.50	0.12	R9 mm. a 0.15	R9 mm. a 0.15	0.15	1.08	—	1.56	0.64	—	5 R9 mm.	6 R9 mm.	0.06

### ตารางแสดงค่าระดับบ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ

บ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ	BOP	φPIPE
A3	-1.102	φ0.60
A3	-1.052	φ0.60
B9	-2.095	φ1.20
F11	-0.80	φ1.50
Z	-2.578	φ1.50

## โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)

ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มิคณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้อนุญาตจัดสรร)

โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 10210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298 รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่

สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มินบุรี อำเภอ มินบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนที่

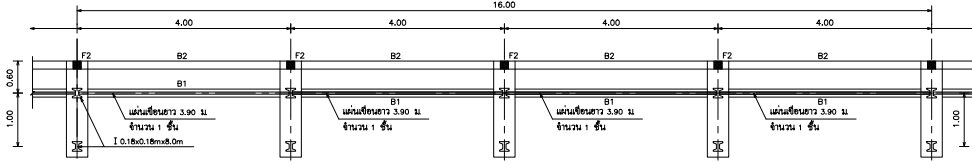
แบบแสดง : แบบขยายบ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ, แบบขยายบ่อพักน้ำ

7

วิศวกร : นายอนุภาค ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)

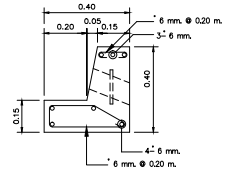
9

# ตัวอย่างรูปแบบการขุดทำรั้วและกำแพงกันดิน

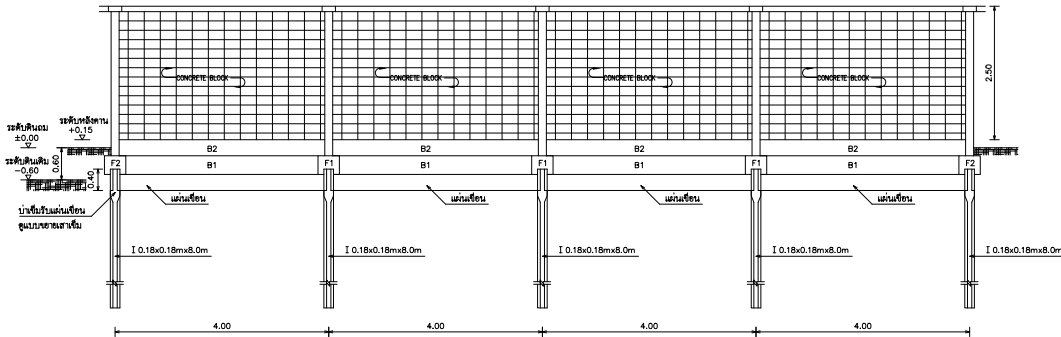


แปลนแนวรั้วโครงการ ค.ส.ล.  
มาตราส่วน 1 : 50

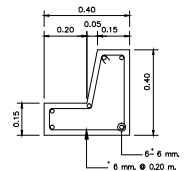
พื้นปูนชั้น  
พื้นโครงการ



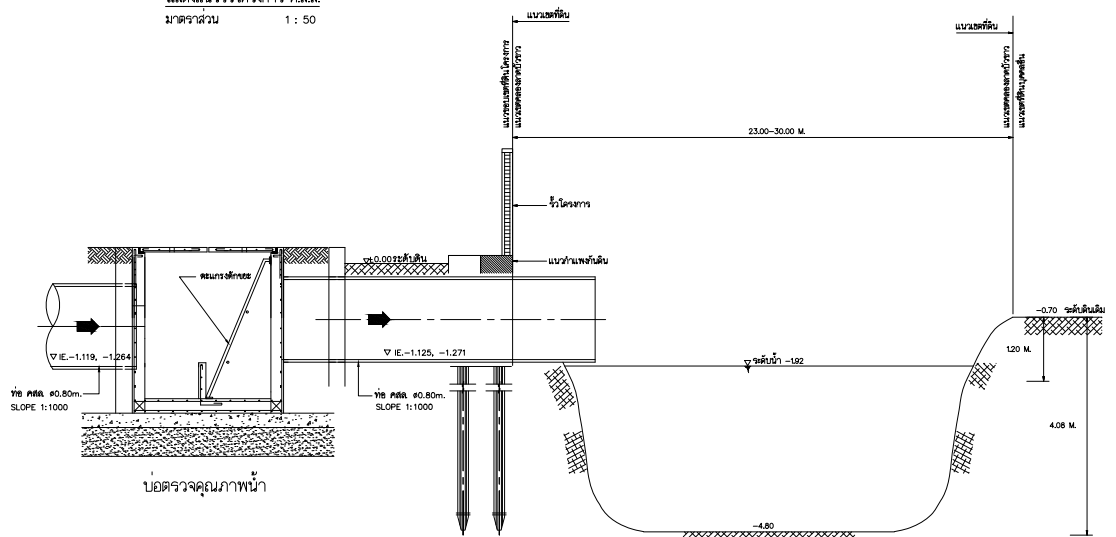
TYPICAL DETAIL คันดิน  
มาตราส่วน 1:25



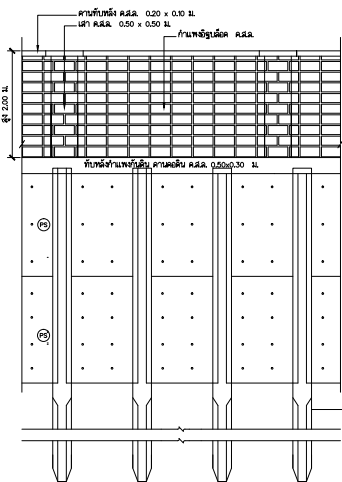
แสดงแนวรั้วโครงการ ค.ส.ล.  
มาตราส่วน 1 : 50



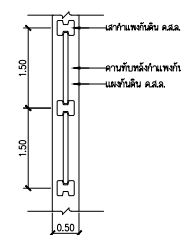
TYPICAL DETAIL คันดิน  
มาตราส่วน 1:25



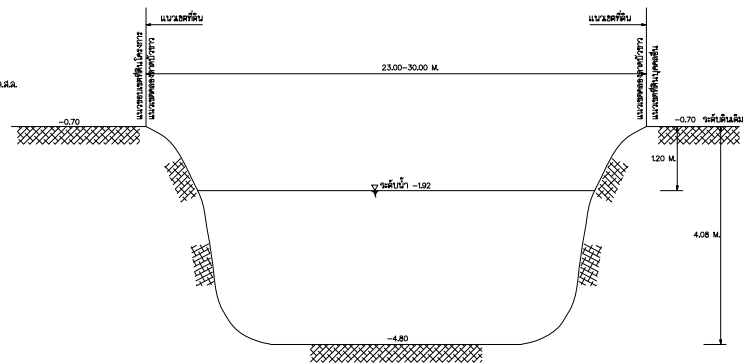
รูปตัด คอลงลาดบัวขาว (หลังดำเนินโครงการ)  
มาตราส่วน 1 : 50



รูปด้านกำแพงกันดิน  
มาตราส่วน 1 : 50



แปลนแนวกำแพงกันดิน  
มาตราส่วน 1 : 50



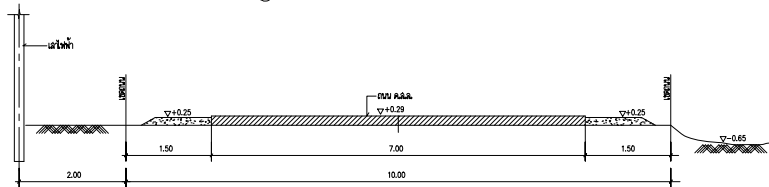
รูปตัดแสดงคอลงสาธารณะ ( คอลงลาดบัวขาว )  
มาตราส่วน 1 : 50

## โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)

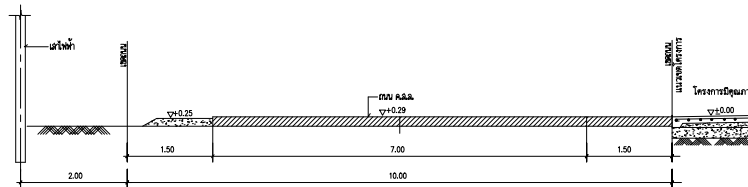
ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มีคุณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ออกอนุญาตจัดสรร)	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 10210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298 รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่	
สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มีนบุรี อำเภอ มีนบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร	แผนที่
แบบแสดง : แบบขยายรั้ว, แบบขยายกำแพงกันดิน	6
วิศวกร : นายอนุภาค ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)	9



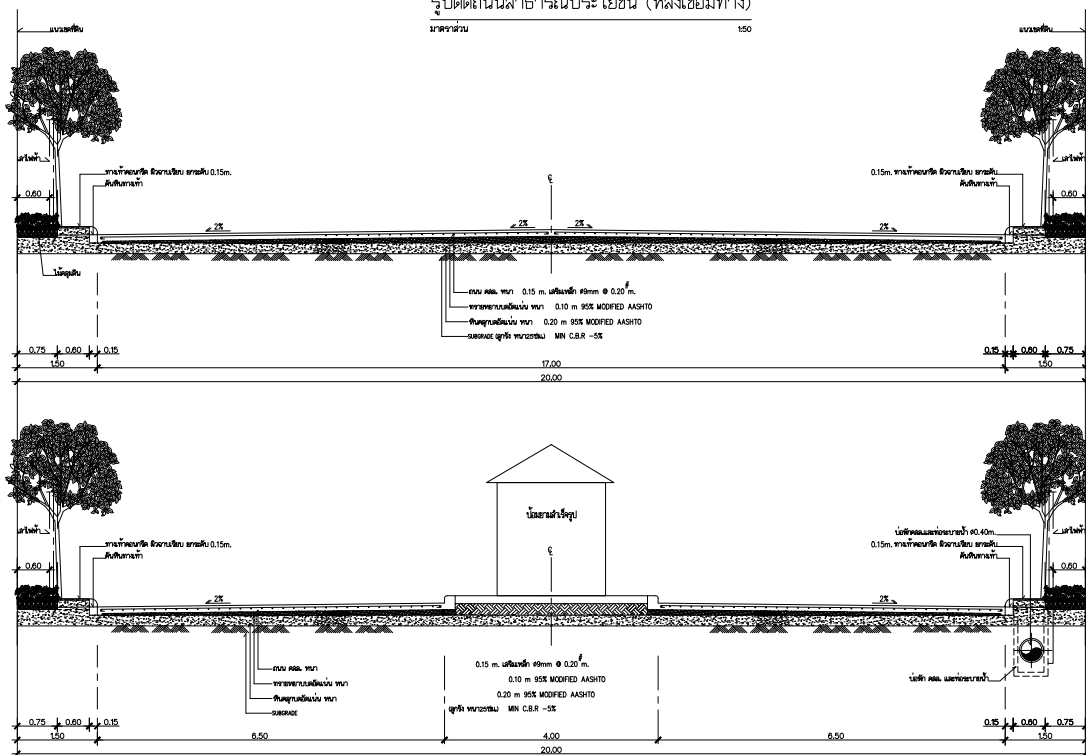
# ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำถนน



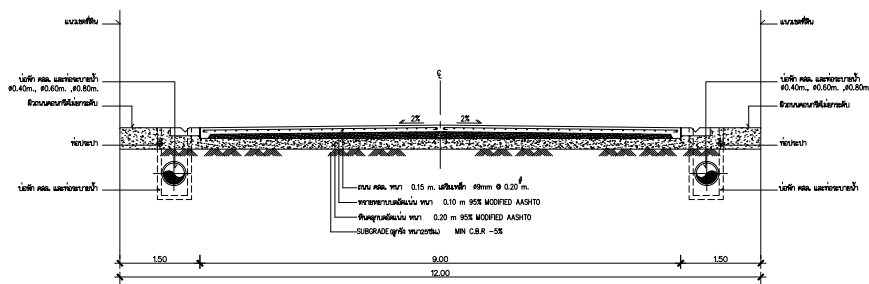
รูปตัดถนนสาธารณะประโยชน์ (ก่อนเชื่อมทาง)  
มาตราส่วน 1:50



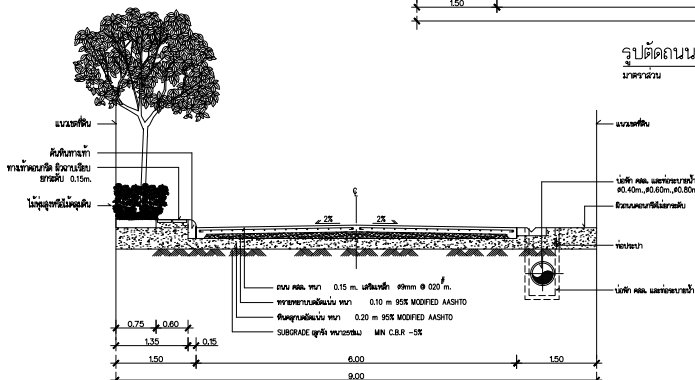
รูปตัดถนนสาธารณะประโยชน์ (หลังเชื่อมทาง)  
มาตราส่วน 1:50



รูปตัดถนน คสล. กว้าง 20.00 ม.  
มาตราส่วน 1:50



รูปตัดถนน คสล. กว้าง 12.00 ม.  
มาตราส่วน 1:50

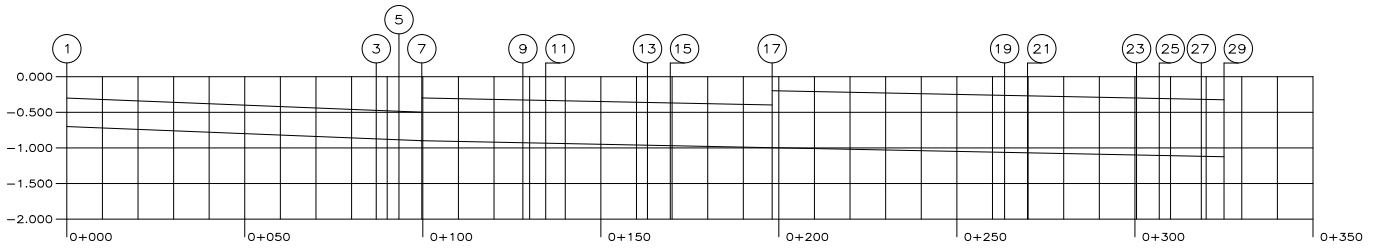


รูปตัดถนน คสล. กว้าง 9.00 ม.  
มาตราส่วน 1:50

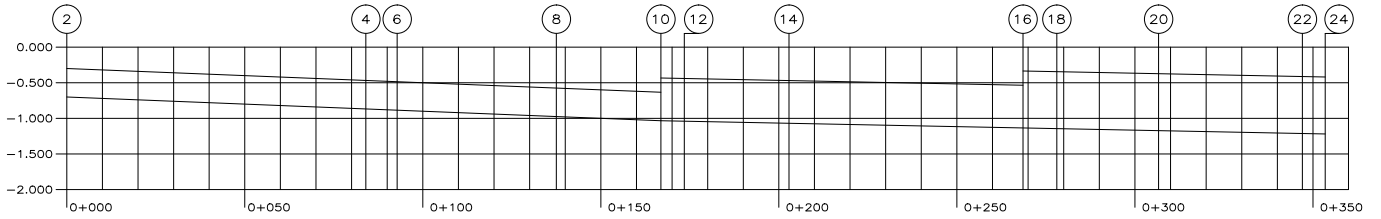
## โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)

ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มิคณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ออกอนุญาตจัดสรร)	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 10210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298 รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่	
สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มินบุรี อำเภอ มินบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร	แผนที่
แบบแสดง : รูปตัดถนนทางเข้าโครงการ, รูปตัดถนนในโครงการ	5
วิศวกร : นายอนุภาค ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)	9

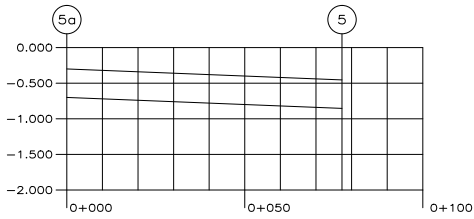
# ตัวอย่างรูปแบบขดแสดงความลาดชันของแนวท่อระบายน้ำ



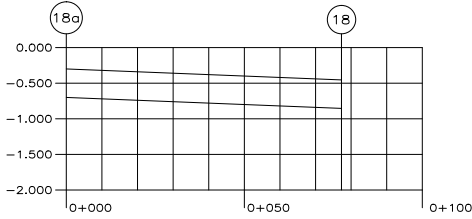
STA. No.	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29
INV. ELEV.	-0.700	-0.874	-0.887	-0.899	-0.928	-0.934	-0.963	-0.969	-0.998	-1.063	-1.070	-1.100	-1.107	-1.119	-1.125
PIPE DIA.(mm.)	400				600				800						
SLOPE	1 : 500				1:1000				1:1000						



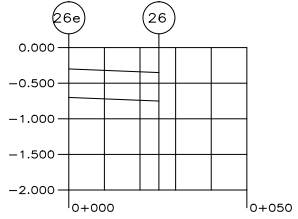
STA. No.	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30
INV. ELEV.	-0.700	-0.868	-0.886	-0.975	-1.034	-1.040	-1.070	-1.135	-1.145	-1.174	-1.214	-1.220	-1.251	-1.264	-1.271
PIPE DIA.(mm.)	400				600				800						
SLOPE	1 : 500				1 : 1000				1:1000						



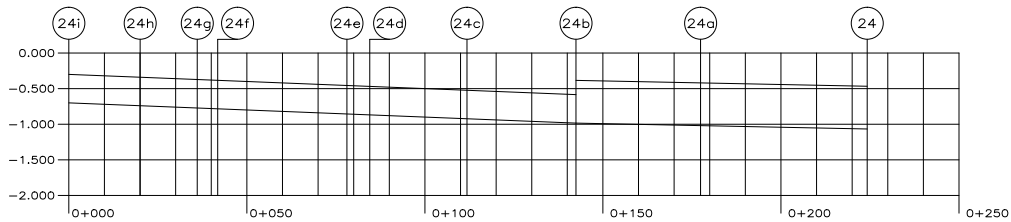
STA. No.	5a	5
INV. ELEV.	-0.700	-0.855
PIPE DIA.(mm.)	400	
SLOPE	1 : 500	



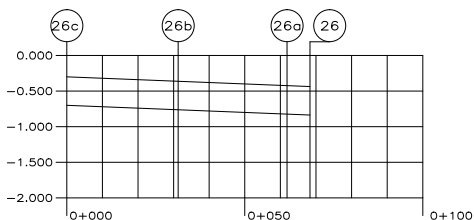
STA. No.	18a	18
INV. ELEV.	-0.700	-0.855
PIPE DIA.(mm.)	400	
SLOPE	1 : 500	



STA. No.	26e	26
INV. ELEV.	-0.700	-0.751
PIPE DIA.(mm.)	400	
SLOPE	1 : 500	



STA. No.	24i	24h	24g	24f	24e	24d	24c	24b	24a	24
INV. ELEV.	-0.700	-0.740	-0.772	-0.784	-0.856	-0.869	-0.924	-0.985	-1.020	-1.067
PIPE DIA.(mm.)	400								600	
SLOPE	1 : 500								1 : 1000	



STA. No.	26c	26b	26a	26
INV. ELEV.	-0.700	-0.763	-0.824	-0.837
PIPE DIA.(mm.)	400			
SLOPE	1 : 500			

## โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)

ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มิคณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ขออนุญาตจัดสรร)

โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 10210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298 รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่

สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มินบุรี อำเภอ มินบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

แผนที่

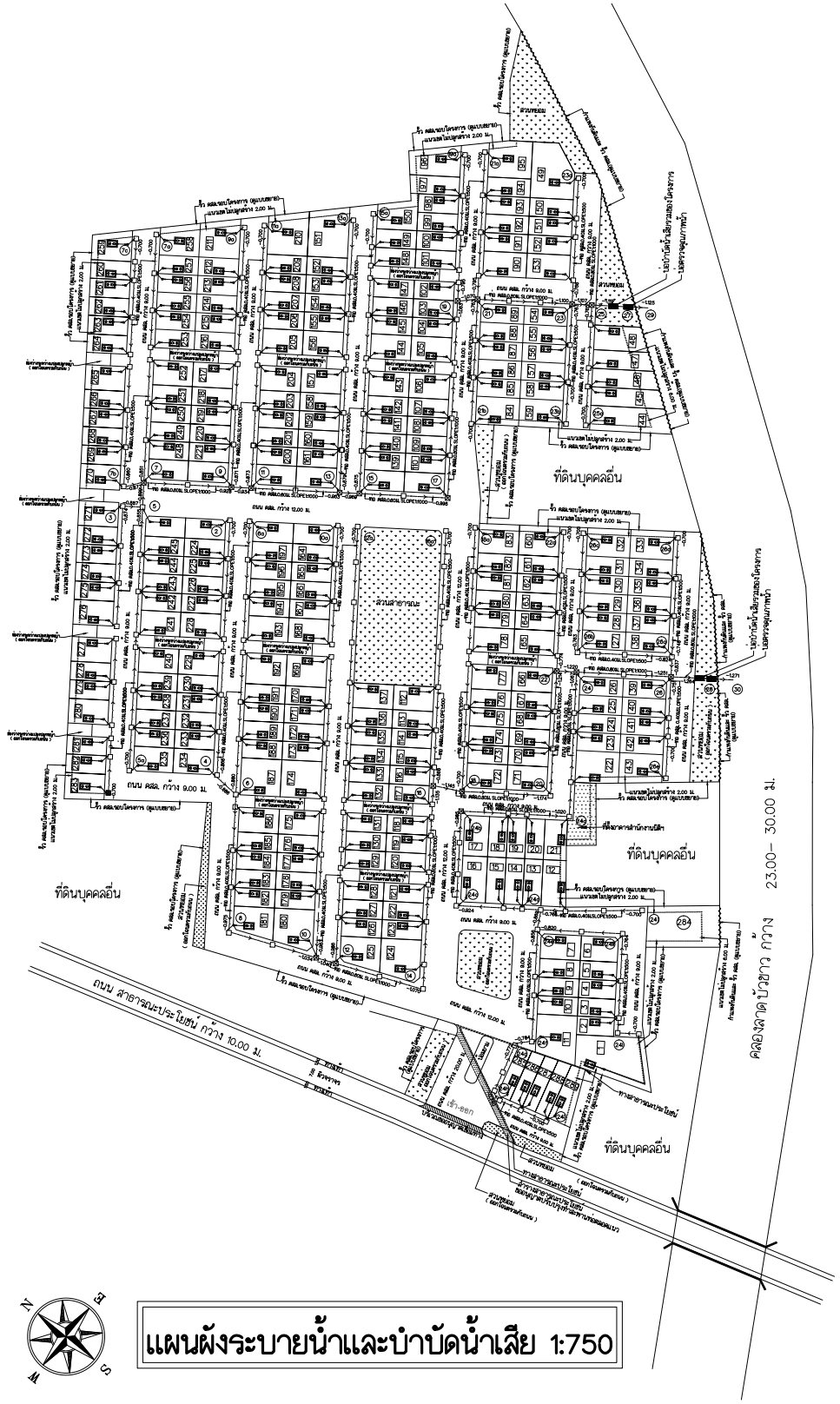
แบบแสดง : แบบขยายแสดงความลาดชันของแนวลำน้ำสาธารณะ

4

วิศวกร : นายอนุภาค ไนซเขตบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)

9

# ตัวอย่างแผนผังระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย



## สัญลักษณ์

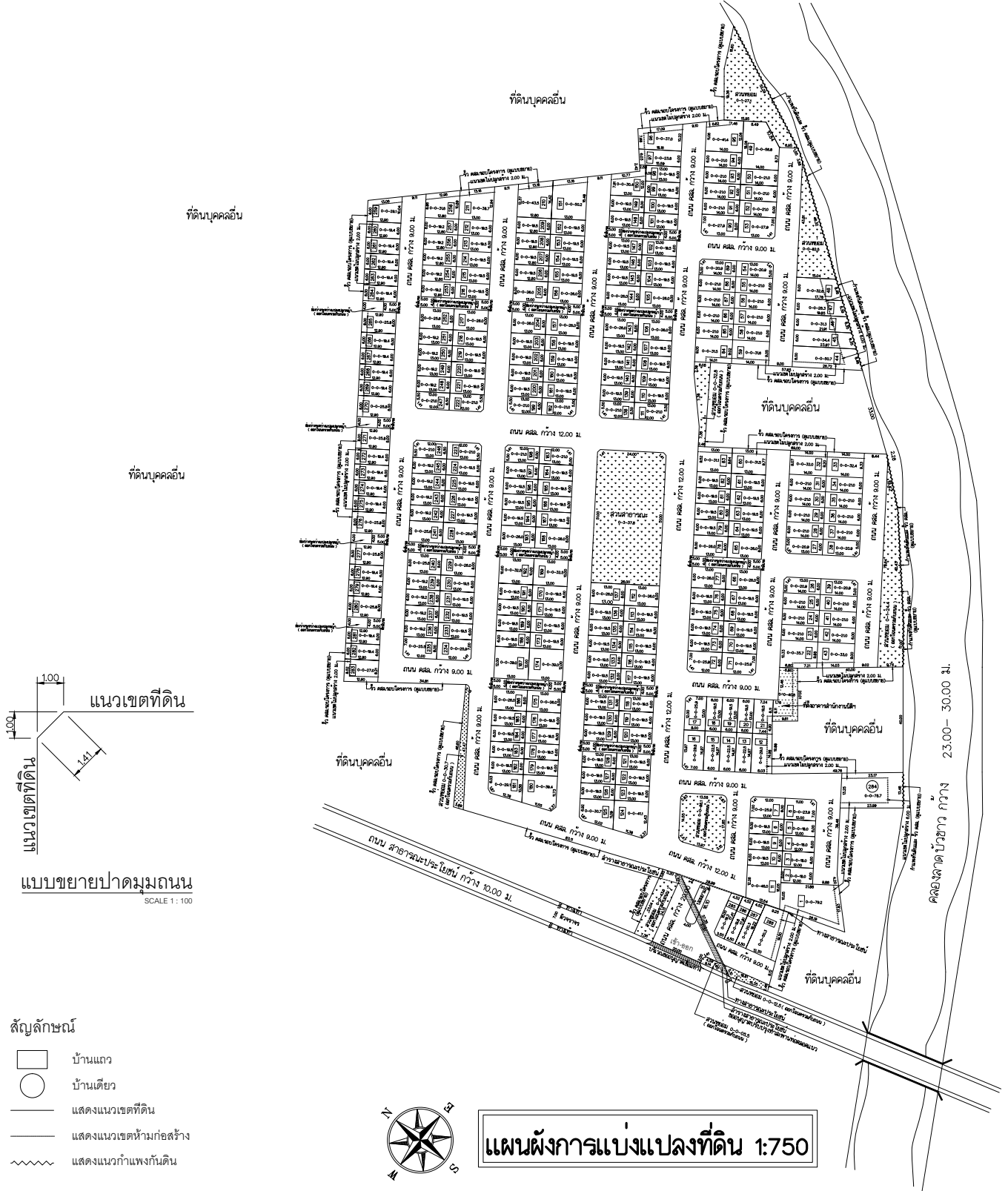
- บ้านแถว
- บ้านเดี่ยว
- แสดงแนวเขตที่ดิน
- แสดงแนวเขตห้ามก่อสร้าง
- แสดงแนวกำแพงกันดิน
- แสดงแนวท่อระบายน้ำ
- แสดงตำแหน่งบ่อพักท่อระบายน้ำ
- แสดงตำแหน่งบ่อพักท่อระบายน้ำและจุดเปลี่ยนขนาดท่อระบายน้ำ
- แสดงทิศทางการระบายน้ำและการไหลของน้ำ
- แสดงบ่อตรวจคุณภาพน้ำ
- แสดงระดับท่อระบายน้ำ
- ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน
- บ่อตรวจน้ำทิ้งจากถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน



แผนผังระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย 1:750

<b>โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)</b>	
ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มิคณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ออกญาจัดสรร)	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 10210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298 รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่	
สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มินบุรี อำเภอ มินบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร	แผนที่
แบบแสดง : แผนผังแสดงระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย	3
วิศวกร : นายอนุภาค ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)	9

# ตัวอย่างแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน

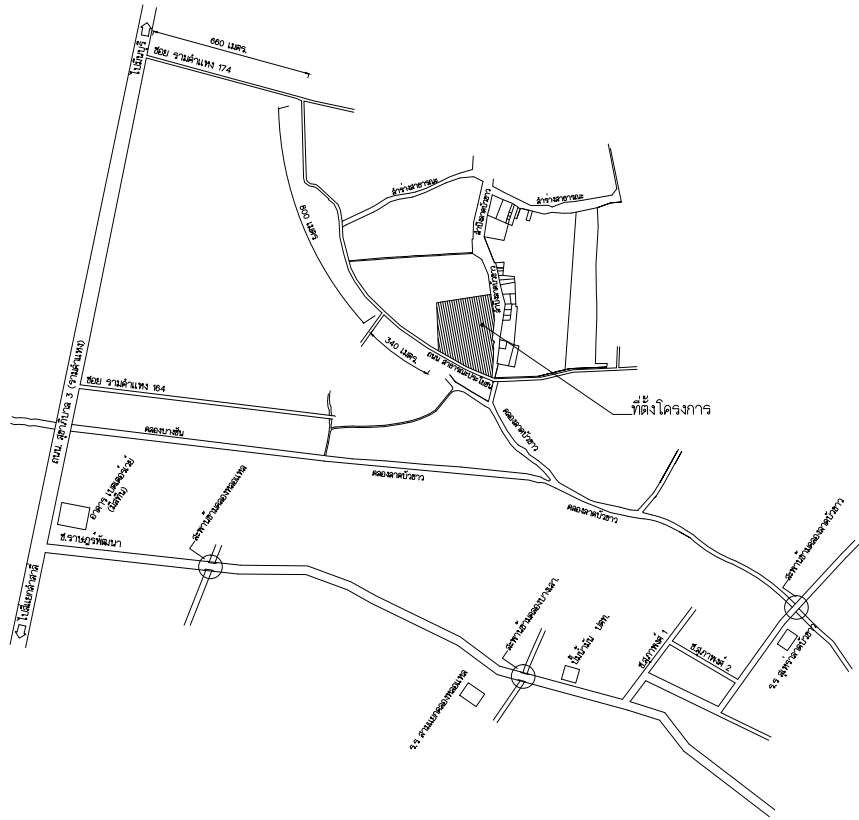


แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน 1:750

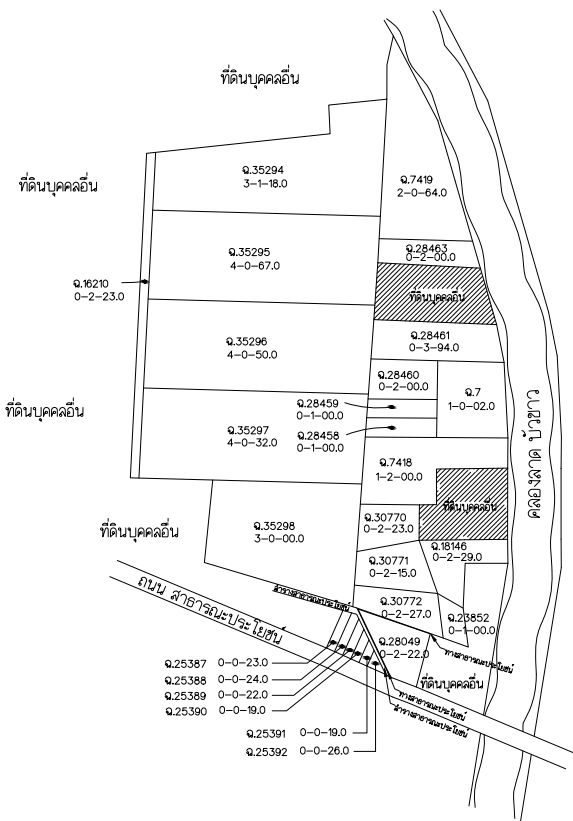
- ที่ดินแปลงย่อยทั้งสิ้น 289 แปลง ประกอบด้วย
- - บ้านแถวพร้อมที่ดิน จำนวน 287 แปลง หมายเลข 1 - 283, 285-289  
เนื้อที่ 6,595.9 ตารางวา
  - - บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน จำนวน 1 แปลง หมายเลข 284  
เนื้อที่ 78.7 ตารางวา
  - รวมเนื้อที่จัดจำหน่ายทั้งสิ้น 6,674.6 ตารางวา ( 5% = 333.7 ตารางวา )
- ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคประกอบด้วย
- พื้นที่ส่วนสาธารณะ 1 แปลง เนื้อที่ 337.8 ตารางวา  
มากกว่า 5% ของพื้นที่จัดจำหน่าย 4.1 ตารางวา
  - พื้นที่ส่วนหอม 9 แปลง เนื้อที่ 556.1 ตารางวา
  - พื้นที่ตั้ง สบ.บิณฑุกมล 1 แปลง เนื้อที่ 40.6 ตารางวา

<b>โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)</b>	
ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มีคุณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ออกใบอนุญาตจัดสรร)	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 10210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298 รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่	
สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มีนบุรี อำเภอ มีนบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร	แผนที่
แบบแสดง : แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน	2
วิศวกร : นายอนุภาค ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)	9

# ตัวอย่างแผนผังสังเขปและแผนผังบริเวณรวม



รูปแผนที่สังเขป



ผังเมืองรวม    ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร  
ตั้งอยู่บนบริเวณที่อยู่อาศัย  
ประเภทหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)  
บริเวณหมายเลข ย3-55



รูปแผนที่ต่อไฉน 1:2000

โครงการคุณภาพ (ชื่อโครงการ)	
ชื่อผู้จัดสรร : นายจัดสรร มิคณภาพ (ชื่อหรือบริษัทผู้ขออนุญาตจัดสรร)	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 7, 7418, 7419, 16210, 18146, 23852, 25387, 25388, 25389, 25390, 25391, 25392, 28049, 28458, 28459, 28460, 28461, 28463, 30770, 30771, 30772, 35294, 35295, 35296, 35297, 35298    รวม 26 โฉนด เนื้อที่ : 29-2-99.0 ไร่	
สถานที่ตั้งโครงการ : ตำบล มีนบุรี อำเภอ มีนบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร	แผนที่
แบบแสดง : แผนที่สังเขป, แผนที่บริเวณรวม	1
วิศวกร : นายอนุญาติ ในเขตเทศบาล สย. 9999 (ชื่อและเลขที่ใบประกอบวิชาชีพพร้อมลงนาม)	9

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นางสาวพชรวรรณ ชัยศิริจันทร์

เกิด 9 เมษายน 2530

ภูมิลำเนา อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

### การศึกษา

ระดับประถมศึกษา โรงเรียนเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนสุนรรีวิทยา จังหวัดนครราชสีมา

ระดับอุดมศึกษาปริญญาตรี

สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์หลัก

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ปัจจุบันศึกษาต่อปริญญาโท

สาขาการพัฒนาสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เข้าศึกษาปี 2554