

ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
: กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี



นางสาวนันท์วัลย์ วุฒินันท์

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-3192-2

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PREPARATION PROCEDURE AND TIME DURATION FOR LAND SUBDIVISION PERMISSION
: A CASE STUDY OF LARGE-SCALE PROJECT IN PATHUMTHANI PROVINCE

Miss Nantawan Wuthinan

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2002
ISBN 974-17-3192-2

นันทวัลย์ วุฒินันท์ : ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษา
โครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี (PREPARATION PROCEDURE AND TIME DURATION
FOR LAND SUBDIVISION PERMISSION : A CASE STUDY OF LARGE-SCALE PROJECT IN
PATHUMTHANI PROVINCE) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, อาจารย์ที่
ปรึกษาร่วม : อาจารย์ ยุวดี ศิริ, 209 หน้า. ISBN 974-17-3192-2

จากการที่รัฐบาลได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ผู้ที่ประสงค์จะ
ทำการจัดสรรที่ดินต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 อย่างไรก็ตาม ในกรณีขออนุญาตจัดสรรที่ดินนั้น ผู้จัดสรรที่
ดินจะต้องดำเนินการขออนุญาตผ่านหน่วยงานต่าง ๆ ซึ่งมีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการก่อนยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่คาบเกี่ยวกันหลาย
หน่วยงาน โดยศึกษาเฉพาะกรณีโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานีซึ่ง มีขั้นตอนการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมากกว่าโครงการขนาดกลาง-
และเล็ก

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1. ขั้นตอนและระยะเวลาในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน 2. สาเหตุ และปัญหาในการ
เตรียมการในการขออนุญาตตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในการศึกษานี้ได้ศึกษาเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี ผลจากการศึกษาพบว่าทั้งสองกรณีจะต้องยื่น
ขออนุญาตผ่านหน่วยงานเหมือนกันคือ 8 หน่วยงานใน 4 กระทรวง แต่ละหน่วยงานมีกฎระเบียบว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อบริการประชาชนที่แตกต่าง
กันออกไป โดยมีขั้นตอนและระยะเวลาในการให้บริการที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. งานคำที่ดิน ติดต่อกมที่ดิน มี 5 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 7 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 30วัน เอกชน 2 ทำได้ 38 วัน
2. ขอตรวจจอบผังเมือง ติดต่อนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด มี 5 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 15 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน
1 ใช้เวลา 20 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 19 วัน
3. ขออนุญาตทำทางเชื่อม ติดต่อกมชลประทาน มี 11 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 50 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 88 วัน
เอกชน 2 ทำได้ 70 วัน
4. ขออนุญาตระบายน้ำคลองชลประทาน มี 16 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 80 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 110 วัน เอก
ชน 2 ใช้เวลา 172 วัน
5. ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ ติดต่อกมธนารักษ์ มี 10 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 60 วัน กรณีขอทำทางเชื่อม ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้
เวลา 144 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 205 วัน กรณีขออนุญาตระบายน้ำ ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 185 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 225 วัน
6. ขอหนังสือตอบรับเก็บขยะ มี 4 ขั้นตอน ระเบียบราชการ กำหนดไว้ 5 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 30 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 32 วัน
7. ขอขยายเขตไฟฟ้า กับกรมไฟฟ้าส่วนภูมิภาค มี 6 ขั้นตอน ระเบียบราชการ กำหนดไว้ 30 วัน ในทางปฏิบัติเอกชน 1 ใช้เวลา 60 วัน
เอกชน 2 ใช้เวลา 94 วัน
8. ขอขยายเขตประปา มี 5 ขั้นตอน ไม่มีระเบียบราชการกำหนดไว้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ โดยทั่วไปเจ้าหน้าที่ใช้ระยะเวลา
ประมาณ 60 วันในการดำเนินงานสำหรับโครงการขนาดใหญ่ ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 64 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 130 วัน
9. เสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม มี 6 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 135 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 102 วัน เอกชน 2
ใช้เวลา 91 วัน

จากการศึกษา การพิจารณารายงานของหน่วยงานแต่ละหน่วยงาน ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลายาวนานกว่าที่หน่วยงานกำหนดไว้ สาเหตุเนื่องมา
จาก 1. ปริมาณงานให้พิจารณามีจำนวนมาก 2. บุคลากรขาดความชำนาญ เนื่องจากมีการสับเปลี่ยนโยกย้ายเลื่อนชั้นเลื่อนตำแหน่ง 3. ลำดับชั้นของการ
อนุมัติมีหลายขั้นตอน โดยเฉพาะผู้บริหารระดับสูงซึ่งต้องใช้เวลานานในการอนุมัตินาน 4. งานต่าง ๆ ไม่สามารถทำพร้อมกัน งานบางงานจะต้องรอให้ผ่านงาน
ของหน่วยงานอื่นก่อน 5. ผู้ประกอบการขาดการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานต่าง ๆ จึงไม่รู้ระบบงานของหน่วยงานนั้น ๆ

จากผลวิจัย จึงมีข้อเสนอแนะว่าควรมีการปรับปรุงการดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานให้มากที่สุด
ซึ่งจะทำให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการลดลง อันจะส่งผลประโยชน์แก่รัฐในด้านการจัดเก็บภาษีอากรได้เป็นจำนวนมากขึ้น ฉะนั้นกระบวนการใน
การจัดสรรที่ดินควรจะรวมอยู่ในการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรในหน่วยเดียวกัน (One stop service) หากไม่สามารถดำเนินการได้ ควรมีการตั้ง
แผนกในกรม กองที่เกี่ยวข้องในเรื่องนี้เพื่อให้การดำเนินการเร็วขึ้น โดยไม่ต้องผ่านหลายหน่วยงานหลายขั้นตอน ในหน่วยงานควรมีการมอบหมายหรือ
กระจายอำนาจออกสู่ปฏิบัติที่สามารถลงนามบางเรื่องได้ เพื่อลดปัญหาความซ้ำซ้อนของงาน ท้ายสุดควรมีหน่วยงานเอกชนที่มีความชำนาญในการจัด
เตรียมเพื่อการขออนุญาตจัดสรรภายใต้การควบคุมของภาครัฐ เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้ประกอบการ

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา..... 2545.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

447 46083 25: MAJOR HOUSING

KEYWORD : LAND SUBDIVISION PERMISSION

NANTAWAN WUTHINAN : PREPARATION PROCEDURE AND TIME DURATION FOR LAND
SUBDIVISION PERMISSION : A CASE STUDY OF LARGE-SCALE PROJECT IN
PATHUMTHANI PROVINCE. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.SUPREECHA HIRANRO,
THESIS CO-ADVISOR : YUWADEE SIRI, 209 pp. ISBN 974-17-3192-2

According to the Land Development Act, B.E. 2543 (2000), those who wish to ask for permission to develop land have to go through the long and various processes. This study aims to analyze the preparation procedure and time duration for land subdivision permission under the Land Development Act, B.E. 2543 using large-scale projects in Pathumthani Province as the case study. These big projects require more procedures in asking for permission than do smaller projects.

The objectives of this study are to find out (i) the permission procedure and time duration in preparation for the land subdivision permission and (ii) the causes and problems in complying with all relevant agencies before the application of the land subdivision.

This study highlights 2 big projects located in Pathumthani. The results of the study reveal that in both cases there are 8 agencies in 4 ministries involved in granting permission. However, each has different steps, procedures and time duration, which are as follows:

1. **Request for land trading** The developer has to contact the Land Office. This requires 5 steps. It is supposed to take 7 working days but actually Project 1 took 30 days, while project 2 took 38 days.

2. **Request for an investigation of the city plan** The developer has to contact the Office of Public Works and Town & Community Planning in Pathumthani. The request involves 5 steps which are supposed to take 15 working days, but actually it took 20 days for Project 1 and 19 days for project 2.

3. **Request for constructing linkages** The owner has to contact the Royal Irrigation Department. This requires 11 steps and 50 working days, but actually it took 88 days for Project 1 and 70 days for Project 2.

4. **Request for draining water into irrigation canals** This requires 16 steps which should take 80 days, but actually it took 110 days for Project 1 and 124 days for Project 2.

5. **Request to use the area belonging to the Office of State Property** The developer has to contact the Treasury Department. It involves 10 steps and took 52 days, but actually it took 54 days for Project 1 and 70 days for Project 2.

6. **Request for waste collection** This involves 4 steps and supposes to take 5 days, but actually it took 30 days for Project 1 and 32 days for Project 2.

7. **Request to expand the electricity boundary** The developer has to contact the Provincial Electricity Authority. It involves 6 steps should take 30 days, but actually it took 60 days for Project 1 and 94 days for Project 2.

8. **Request for the expansion of the water supply boundary** It involves 5 steps with no specific period of operation depending on the size of the project. Normally, the officials would set 60 days as the benchmark for the large-scale projects. However, it took 64 days for Project 1 and 130 days for Project 2 before the permission are granted.

9. **Request to report on the project impacts on the environment** This involves 5 steps and supposes to take 135 days, but actually it took 102 days for Project 1 and 91 days for Project 2 to finish this procedure.

It was observed that the requests took more time for approval than they should because (i) each agency has so many requests to consider, (ii) its staff lack expertise since they constantly shift their jobs, (iii) each request has many steps and the relevant high-ranking officers have to take more time to approve, (iv) all of the requests cannot be done at the same time because some have to be approved by one agency after the approval of another agency and (v) the developers lose contact with the relevant agencies, therefore, do not realize the procedure.

From the study, it is suggested that all concerned agencies reduce and revise the steps, procedure and time duration required for the land subdivision permission to help the developer reduce the operational costs so that the government would get higher tariffs and taxes. To achieve this goal, a one-stop-service agency should be established. If it is not practical, decentralization should be adopted among these relevant agencies. Some requests can be approved by lower-ranking officers to avoid repetitions. Finally, a private institution that has the expertise on the preparation procedure should be set up under the control of the public sector as an alternative tool for developers.

Department of.....Housing..... Student's signature.....

Field of study.....Housing..... Advisor's signature.....

Academic year.....2002..... Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่องขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กรณีศึกษา โครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี สำเร็จลงได้ด้วยความสำเร็จจาก รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต อาจารย์ ดร.กฤษณชาติพิทย พานิชภักดิ์ อาจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำต่างๆ ให้กำลังใจ และคอยแนะนำ ตลอดมาจนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้สำเร็จ สมบูรณ์ได้

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานต่างๆ ที่ให้คำปรึกษา ให้ความร่วมมือในการตอบแบบ สัมภาษณ์ และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้ประสบผลสำเร็จ ได้ ขอขอบคุณ เพื่อนๆ C14 x ที่ได้ให้คำแนะนำประเด็นต่าง ๆ คอยกระตุ้นให้เกิดความ พยายามในการทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ และน้อง ๆ C14 ที่ได้ให้ความช่วยเหลือ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านของโครงการพฤษภา 11 และโครงการวรารักษ์ - รังสิต ที่ให้ความร่วมมือตอบแบบ สัมภาษณ์เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่เป็นประโยชน์และทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ สามารถใช้เป็นคู่มือเบื้องต้นแก่ผู้ประกอบการและผู้สนใจทั่วไปสำหรับเตรียมการขออนุญาตจัด สรรที่ดิน คุณโกมล เจษฎารวงกุล คุณเสาวณีย์ เจษฎารวงกุล ผู้บังคับบัญชา ผู้อนุมัติให้ เรียนในครั้งนี้และให้คำแนะนำที่ดี

สุดท้ายขอขอบทุกคนในครอบครัวที่คอยให้ทั้งกำลังใจ กำลังกายและกำลังทรัพย์ สนับสนุนการเรียนมาโดยตลอด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นนทวัลย์ วุฒินันท์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญแผนผัง	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์การศึกษา	3
ขอบเขตการศึกษา	3
ข้อจำกัดความของการศึกษา	4
คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	6
ความหมายของการจัดสรรที่ดิน	8
การดำเนินการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	9
การควบคุมการค้าที่ดิน	18
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน	22
การกระจายอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	34
แนวคิดเรื่อง One stop service	38
การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	41
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา	
ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา	42
กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา	43

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา	44
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	47
การเก็บรวบรวมข้อมูล	47
วิเคราะห์ข้อมูล	48
บทที่ 4 การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	
ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน	51
ระเบียบปฏิบัติว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติ ราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงาน	62
1. ขออนุญาตค้าที่ดิน	62
2. ขอตรวจสอบผังเมืองรวม กับผังเมืองจังหวัด	64
3. ขออนุญาตทำทางเชื่อม	64
4. ขออนุญาตระบายน้ำ	72
5. ขออนุญาตสร้างสะพาน	72
6. ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์	75
7. การขออนุญาตจัดเก็บขยะ	79
8. ขยายเขตไฟฟ้า	79
9. ขอขยายเขตประปา	80
10. ขออนุญาตกับกรมทรัพยากรธรณี	83
11. ขอสัมปทานประกอบกิจการประพากับกรมโยธา	87
12. การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	89
13. ขอตรวจสอบพื้นที่โบราณสถานกับกรมศิลปากร	92
14. ขอตรวจสอบเขตห้ามก่อสร้างอาคาร	92
15. ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	92
16. ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน	93
17. ขอรังวัดแบ่งแยกจัดสรรแปลงย่อย	93
18. ขออนุญาตก่อสร้าง	93
19. ขอออกทะเบียนบ้าน	93

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 ขั้นตอนในการเตรียมการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดปทุมธานี	
ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของแต่ละหน่วยงาน	95
1. งานขออนุญาตค่าที่ดิน	95
2. ขอตรวจสอบผังเมืองร่วมกับสำนักงานโยธาและผังเมืองจังหวัด	96
3. ขออนุญาตทำทางเชื่อมทางกับกรมชลประทาน	98
4. ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน	101
5. ขอเช่าพื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์.....	104
6. หนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ	106
7. ขยายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	107
8. ขอขยายเขตกับการประปาส่วนภูมิภาค	108
9. การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	110
ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ของโครงการ “เอกชน 1”	113
ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ของโครงการ “เอกชน 2”.....	118
บทที่ 6 ผลการศึกษา	
1. งานขออนุญาตค่าที่ดิน	123
2. ขอตรวจสอบผังเมือง	125
3. ขออนุญาตทำทางเชื่อมทางกับกรมชลประทาน	127
4. ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน	135
5. หนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ	141
6. ขอขยายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	142
7. ขอขยายเขตประปากับการประปาส่วนภูมิภาค	144
8. การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม.....	146
บทที่ 7 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลการศึกษา	
การอภิปรายผลการศึกษา.....	154
สรุปผลการศึกษา	163
แนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะ	166

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
รายการอ้างอิง	169
ภาคผนวก	172
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์	173
ภาคผนวก ข กฎระเบียบของหน่วยงาน	187
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	209



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงลำดับงานที่ต้องดำเนินการรับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินจัดสรรที่ดิน	2
ตารางที่ 2.1	แสดงขั้นตอนการเตรียมการก่อนที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดิน	10
ตารางที่ 2.2	แสดงโครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชน ฯ ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม.....	27
ตารางที่ 3.1	แสดงรายชื่อโครงการขนาดใหญ่ จังหวัดปทุมธานี ที่ได้ขอ อนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 2543	44
ตารางที่ 4.1	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการทำ จัดสรรที่ดิน	58
ตารางที่ 4.2	บัญชีสรุปยื่นคำขอรับบริการแนบทำระเบียบกรมทรัพย์สินทางธรณี	84
ตารางที่ 6.1	เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินงาน ในการ ขออนุญาตค้าที่ดิน	123
ตารางที่ 6.2	เปรียบเทียบ ขั้นตอน ระยะเวลา การดำเนินงานการขอตรวจสอบผังเมือง....	125
ตารางที่ 6.3.1	เปรียบเทียบ ขั้นตอน ระยะเวลา การดำเนินงาน การขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน	127
ตารางที่ 6.3.2	เปรียบเทียบขั้นตอนและการดำเนินงาน กรณีขออนุญาตทำทางเชื่อมกับ กรมชลประทานในการขอใช้ที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์	132
ตารางที่ 6.4.1	เปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน	135
ตารางที่ 6.4.2	เปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ขอใช้ที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์กรณีขออนุญาต ระบายน้ำลงคลองชลประทาน	139
ตารางที่ 6.5	เปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ขออนุญาตหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ ระบายน้ำลงคลองชลประทาน	141
ตารางที่ 6.6	เปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน การขอขยายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	142

สารบัญตาราง(ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 6.7	
เปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ขอขยายเขตประปากับการประปาส่วนภูมิภาค	144
ตารางที่ 6.8	
เปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	146



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนมผ้ง

		หน้า
แผนผ้งที่ 2.1	แสดงควมสัมพันธ์ระหว่งปัจเจกหลักในกรดำเนินกรวิเคราะห้ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	32
แผนผ้งที่ 2.2	แสดงกระบวนการวิเคราะห้ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	33
แผนผ้งที่ 3.1	แสดงลำดับขั้นต่อนในกรดำเนินกรศึกษ	49
แผนผ้งที่ 3.2	แสดงกระบวนการในกรศึกษา	50
แผนผ้งที่ 4.1	แสดงขั้นต่อนการจัดสรรที่ดิน	55
แผนผ้งที่ 4.2	แสดงขั้นต่อนและหน่วยงนที่เกี่ยวข้องในกร ขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการขนาด ใหญ่	56
แผนผ้งที่ 4.3	แสดงขั้นต่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	57
แผนผ้งที่ 4.4	แสดงขั้นต่อนการขออนุญาตทำกรค้ำที่ดิน	63
แผนผ้งที่ 4.5	แสดงขั้นต่อนและระยะเวลา ขออนุญาตเชื่อมทงกับกรมทงหลวง กรณี้ที่ผู้อำนวยกรการทงหลวง มอบหมยให้นายช่งแขวง การทง เป็นผู้พิจารณาอนุญาต	65
แผนผ้งที่ 4.6	แสดงขั้นต่อนและระยะเวลา ในกรขออนุญาตทำทงเชื่อม กรณี้ที่ผู้อำนวยกรทงหลวง มอบหมยให้ผู้อำนวยกร สำนักทงหลวงเป็นผู้พิจารณาอนุญาต	66
แผนผ้งที่ 4.7	แสดงขั้นต่อนและระยะเวลา ในกรขออนุญาตทำทงเชื่อมกับ กรมทงหลวง กรณี้ที่กรมทงหลวง มอบหมยให้รองอธิบดี เป็นผู้พิจารณาอนุญาต	67
แผนผ้งที่ 4.8	แสดงขั้นต่อนและระยะเวลาขออนุญาตเชื่อมทง กับกรมชลประทาน	71
แผนผ้งที่ 4.9	แสดงขั้นต่อนและระยะเวลากรขออนุญาตสร้งสะพาน	73
แผนผ้งที่ 4.10	แสดงขั้นต่อนการดำเนินงนขออนุญาตในอำนายกรมชลประทาน	74
แผนผ้งที่ 4.11	แสดงกรขอใช้พื้นที่กับกรมธรรักษ์ในเขตกรมทงมหานคร	78
แผนผ้งที่ 4.12	แสดงขั้นต่อนการอนุมัติแบบแปลนก่อสร้างระบบประปาเอกชน	82
แผนผ้งที่ 4.13	แสดงลำดับขั้นต่อนการดำเนินกรเกี่ยวกับงนสัมพันธ์ ประกอบกิจการไฟฟ้าหรือกิจการประปา	88

สารบัญแผนผัง(ต่อ)

หน้า

แผนผังที่ 4.14	แสดงขั้นตอนการพิจารณา EIA สำหรับโครงการที่ต้องได้รับ อนุญาต จากทางราชการและโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับ ความเห็นชอบจาก กรม.	91
แผนผังที่ 6.1	แสดงขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการตามระเบียบราชการ กับการปฏิบัติงาน ของโครงการเอกชน 1 และเอกชน	149
แผนผังที่ 6.2	แสดง ขั้นตอน ระยะเวลา ตามระเบียบราชการกำหนด	150
แผนผังที่ 6.3	แสดง ขั้นตอน ระยะเวลา การปฏิบัติงานของโครงการเอกชน 1 และโครงการเอกชน 2	151
แผนผังที่ 7.1	ขั้นตอนการขออนุญาตเชื่อมทางกับกรมชลประทาน และขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ	169

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจจัดสรรที่ดินถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว รัฐต้องเข้ามาควบคุมโดยการออกกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปตามความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง โดยเฉพาะการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค ดังนั้นรัฐบาลในขณะนั้นจึงได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) โดยได้เริ่มใช้บังคับตั้งแต่ 24 พฤศจิกายน 2515 เป็นต้นมา พร้อมทั้งมีการออกกฎกระทรวง และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ตาม ป.ว.286 (2515)

แต่เนื่องจากกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ป.ว.286 (2515) ได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานถึง 28 ปี ปรากฏว่ากฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ป.ว.286 (2515) ไม่สอดคล้องทันสมัย และเหมาะสมกับสภาพปัจจุบันหลายประการ เช่น มาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย การกำหนดมาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ การกระจายอำนาจในการขออนุญาต การควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน และเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางอ้อม¹ จึงได้ตรากฎหมายฉบับใหม่ คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นมา (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2543 โดยมีผลบังคับใช้ เมื่อพ้นกำหนด 60 วัน นับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป) และให้ยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นมา เป็นกฎหมายที่ให้ความสำคัญในการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งกฎหมายดังกล่าวนี้เองทำให้ขั้นตอนในการดำเนินการจัดสรรที่ดินมีความเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะในเรื่องของ การ

¹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543: กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (เหตุผลในการตรวจพิจารณา), หน้า 73

กระจายอำนาจการบริหาร ระยะเวลาในการพิจารณาเรื่องการขออนุญาตและข้อกำหนดที่ให้การคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งตามพระราชบัญญัติมีกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน โดยการพิจารณาดังกล่าวมีเงื่อนไขที่จะต้องแสดงมีใบอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตาราง 1.1 แสดงลำดับงานที่ต้องดำเนินการรับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

งานที่ดำเนินการ	โครงการขนาดใหญ่	โครงการขนาดกลาง	โครงการขนาดเล็ก
1. ขอคำที่ดิน			
2. ขอตรวจสอบผังเมือง			
3. ขออนุญาตเชื่อมทาง			
4. ขออนุญาตระบายน้ำ			
5. ขอหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ			
6. ขอขยายเขตไฟฟ้า			
7. ขอขยายเขตประปา			
8. จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม			
9. ขออนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาล (กรณีที่มีการประปาไม่สามารถขยายเขตไปถึง)			
10. ขอสัมปทานจำหน่ายน้ำประปา			
11. ขออนุญาตก่อสร้างสะพาน			
12. ขอตรวจสอบโบราณสถาน			
13. ขอตรวจสอบเขตห้ามก่อสร้างอาคาร			



โครงการที่ต้องดำเนินการ



โครงการเลือกดำเนินการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง



โครงการต้องดำเนินการกรณีที่ การประปาไม่สามารถขยายเขตไปถึง

จากตาราง 1.1 แสดงลำดับงานที่ต้องดำเนินการรับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งรายละเอียดเบื้องต้นของเอกสารเกี่ยวกับระเบียบของหน่วยงานว่าด้วยการปฏิบัติราชการ เพื่อประชาชน ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการขออนุญาตจัดสรร โดยกำหนดขอบเขตการศึกษาจากการวิเคราะห์การขออนุญาตของโครงการขนาดใหญ่ เนื่องจากโครงการขนาดใหญ่จะต้องมีการขออนุญาตหน่วยงานทุกหน่วยงาน ซึ่งจะส่งผลให้สามารถวิเคราะห์ภาพรวมของขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้เป็นอย่างดี

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ตามกฎระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
2. ศึกษาสาเหตุ ปัญหาในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ขอบเขตของการศึกษา

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา
การวิจัยครั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการทำจัดสรรที่ดินก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
2. ขอบเขตด้านพื้นที่
ศึกษาเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี เนื่องจากข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กล่าวถึง จำนวนผู้ประกอบการที่มีการยื่นจัดสรรตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีโครงการขนาดใหญ่ที่มีการยื่นขออนุญาตจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวนรวม 7 โครงการ โดยพื้นที่จังหวัดปทุมธานี มีโครงการขนาดใหญ่ที่ยื่นขออนุญาตจำนวน 5 โครงการ พื้นที่สมุทรปราการ จำนวน 1 โครงการ และ กรุงเทพมหานคร 1 โครงการ ผู้วิจัยจึงได้กำหนดพื้นที่ จังหวัดปทุมธานี เป็นขอบเขตพื้นที่ในการศึกษาวิจัย เพื่อเปรียบเทียบโครงการขนาดใหญ่ที่มีการยื่นขออนุญาตในพื้นที่เดียวกัน

ข้อจำกัดของการศึกษา

ข้อมูลจากโครงการหนึ่งได้จากสัมภาษณ์ ไม่มีเอกสารยืนยันอาจจะทำให้ข้อมูลมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องระยะเวลาการยื่นขออนุญาต

คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)

คำนิยามศัพท์ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดความหมายศัพท์เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัย ดังนี้

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“ระเบียบข้อบังคับ” หมายความว่า กฎ ประกาศ มติคณะรัฐมนตรี หรือคำสั่งของทางราชการที่มีผลบังคับเป็นการทั่วไปด้วย²

“วัน” หมายความว่า วันตามปฏิทิน

“วันทำการ” หมายความว่า วันทำการตามปกติของหน่วยงานของรัฐ

“การเตรียมการ” หมายถึง การเตรียมเอกสารที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

“ขั้นตอน” หมายถึง ลำดับงานในการพิจารณาการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงาน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการใช้ประกอบการวางแผนงาน การดำเนินการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามระบบ เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

² ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานรัฐ พ.ศ. 2532

2. ผู้จัดสรรที่ดินสามารถรู้ถึงขั้นตอน และระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตหรือให้ความเห็นชอบของงานในแต่ละหน่วยงานได้โดยละเอียด และสามารถนำไปกำหนดแผนงานในการดำเนิน การติดตามงานได้ทุกขั้นตอน เพื่อให้การติดต่อกงานอนุญาตต่างๆ เป็นไปได้ อย่างรวดเร็ว ประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

3. ผลการศึกษาจะทำให้มีข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อหน่วยราชการและภาคเอกชน ให้เข้าใจถึงระบบการทำงานของแต่ละฝ่ายที่ต่างมีความรับผิดชอบต่องานที่ตนรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ต่อผู้บริโภค



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎี

1. สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
2. ความหมายของการจัดสรรที่ดิน
3. การดำเนินการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
4. การควบคุมการค้าที่ดิน
5. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน
6. การกระจายอำนาจ
7. แนวคิดเรื่อง One stop service
8. การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

การจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการควบคุมโดยภาครัฐ ได้ออกกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินในปัจจุบันได้ใช้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังได้ประกาศไว้ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 45 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 กฎหมายฉบับนี้มีสาระสำคัญ ดังนี้

1. เจตนารมณ์ในการออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เช่น ผ่อนชำระเงินแล้วไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว แต่ไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภคตามที่สัญญาไว้ ส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายอาญาแล้วแต่กรณี ซึ่งรัฐบาลขณะนั้นจึงออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ขึ้นมาควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยให้เหตุผลว่าปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่มีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องตาม

หลักวิชาการผังเมืองจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุม การจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็น ที่เรียบร้อย และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง

โดยที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งเป็นกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุม การจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้วมีหลักการและ รายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ ซึ่งสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการ ในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น การกำหนดให้มี ผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ นอกจากนี้เพื่อให้เกิด ความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน รัฐบาลได้กระจายอำนาจการอนุญาตและ การควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด รวมทั้งกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้ แน่นนอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางอ้อม จึงจำ เป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

จากเหตุผลดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการที่รัฐบาลได้ออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินนั้น เพื่อเป็นการควบคุมการจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนเพื่อให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อเป็นการ คุ้มครองผู้บริโภค และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ทำการซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของ การได้สิทธิในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เป็นรูปธรรมยิ่งขึ้น ซึ่งสามารถดำเนินการได้โดย ไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล อีกทั้งกฎหมายจัดสรรฉบับนี้ยังกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ชัดเจนและเป็นธรรม ตลอดจนมีวิธีการแก้ไขปัญหาดังแต่ ต้นเหตุ อันเป็นการป้องกันปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคไว้ด้วย ซึ่งน่าจะส่งผลดีต่อทั้งผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร¹

2. การเปลี่ยนแปลงวิธีปฏิบัติโดยใช้หลักการกระจายอำนาจ

เดิมตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะเป็นเพียง คณะอนุกรรมการที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่งตั้งให้เป็นผู้กลั่นกรอง คำขออนุญาตจัดสรรที่ดินในเบื้องต้นแล้วส่งเรื่องเข้ากรมที่ดิน เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการ ควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอีกชั้นหนึ่ง ดังนั้นการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงมีขั้นตอนในการ พิจารณาหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลา ความล่าช้าที่เกิดขึ้นจึงส่งต่อการอนุญาตจัดสรร ที่ดินมีความล่าช้า ซึ่งเป็นปัญหาเชิงธุรกิจสำหรับผู้ประกอบการ

¹ กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, (กรุงเทพฯ: บริษัท การพิมพ์ จำกัด, 2543), หน้า 145.

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างรวดเร็ว ลดขั้นตอนในการเสนอเอกสาร และการกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เป็นไปอย่างเหมาะสม กับสภาพท้องถิ่นและวัฒนธรรมของท้องถิ่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงได้กำหนดให้มีการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ท้องถิ่น โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ทุกจังหวัด เป็นผู้พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินและกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินภายในเขตจังหวัด โดยแต่ละจังหวัดจะเป็นผู้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพของสังคม เศรษฐกิจ และ การเมืองของจังหวัด โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ตลอดจนการพิจารณาเกี่ยวกับการขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นการพิจารณาให้แล้วเสร็จที่จังหวัดโดยไม่ต้องส่งเรื่องเข้าส่วนกลาง

ความหมายของการจัดสรรที่ดิน ²

การจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง แต่ต่อมาได้แบ่งที่ดินเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลง ขึ้นไปด้วย แต่ทั้งนี้มิให้ใช้บังคับแก่การจัดสรร ดังนี้

1. การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย เช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายจัดสรรที่ดิน

2. การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น มิได้จำกัดว่าผู้ดำเนินการจะต้องเป็นหน่วยงานของรัฐอาจจะเป็นเอกชนก็ได้ แต่จะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น เหตุที่ยกเว้นไม่นำกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ไปบังคับใช้เพราะจะทำให้เกิดการซ้ำซ้อน เช่น การสร้างและจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการโดยเอกชน ซึ่งเป็นการดำเนินการภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522

² กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, (กรุงเทพฯ: บริษัท บพิธการพิมพ์ จำกัด, 2543), หน้า 17.

กรณีที่เป็นหน่วยงานของรัฐจะได้รับการยกเว้น ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายของหน่วยงานนั้น กำหนดไว้โดยเฉพาะให้มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ในกรณีการจัดสรรที่ดินของสวัสดิการข้าราชการที่ไม่มีกฎหมายกำหนดรองรับให้มีอำนาจกระทำการดังกล่าวไว้ ถึงแม้ว่าจะเป็น การดำเนินการเพื่อช่วยเหลือข้าราชการในสังกัดให้ได้ซื้อที่ดินหรือที่อยู่อาศัยในราคาถูก ไม่ว่าจะดำเนินการเองของหน่วยงานนั้นหรือให้เอกชนดำเนินการแทน ก็จะต้องอยู่ภายใต้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน

การดำเนินการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน³

การดำเนินการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีขั้นตอนและหลักเกณฑ์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ในบางประการ ซึ่งทำให้วิธีการและขั้นตอนในการดำเนินการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินใหม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

ในการดำเนินการประกอบธุรกิจเพื่อการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีความเข้าใจถึง กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยตรง รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยทางอ้อม ซึ่งแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จะมี กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่ถือปฏิบัติแตกต่างกัน การดำเนินการประกอบธุรกิจเพื่อการจัดสรรที่ดิน จึงต้องมีขั้นตอนในการดำเนินการดังนี้

1. การเตรียมการก่อนที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดิน

แสดงรายละเอียดขั้นตอนและหลักเกณฑ์ดังตารางที่ 2.1

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³ บุญเลิศและคณะ, "ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 : ศึกษาเฉพาะกรณีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน," เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง โรงเรียนนักบริหารระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ตารางที่ 2.1 แสดงขั้นตอนการเตรียมการก่อนที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดิน

ขั้นตอนต้องเตรียมการ	หลักเกณฑ์
<p>1. การได้มาซึ่งที่ดินที่ต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน</p>	<p>ในกรณีที่ผู้จัดสรรต้องการจะนำที่ดินมาทำการจัดสรรเป็นการทำการจำหน่ายเพื่อการค้าหากำไร ในลักษณะ ซ้อมมาเพื่อแบ่งแปลงย่อยขายแล้ว ผู้ทำการจัดสรรจะต้อง ทำการขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมาย ที่ดินก่อนที่จะมีการโอนชื่อที่ดิน การขออนุญาตทำการค้าที่ดินนี้ มีหลักเกณฑ์ และวิธีการขออนุญาตทำการค้าที่ดินไว้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ให้ยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ณ สำนักงานที่ดิน ที่ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ 2. ยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานประกอบการโครงการค้าที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่ดินที่จะขายหรือแบ่งขาย ถ้าเป็นการค้า ทั้งแปลงคือการซือมาเพื่อจำหน่ายทั้งแปลง โดยไม่มี การแบ่งแยกแปลงย่อยให้แสดงแผนผังของที่ดินทั้ง แปลง แต่ถ้าแบ่งขายเป็นแปลงย่อยต้องแสดงแผนผัง ของที่ดินที่จะขายทั้งหมด หลักฐานการจะได้มาของที่ดินที่ขออนุญาต เช่นสัญญาจะซือจะขายหรือสัญญาวางมัดจำ สำเนาโฉนด หรือ น.ส.3 ทุกแปลงที่ขออนุญาต โดย การอนุญาตค้าที่ดินผู้ว่าราชการจังหวัดจะเป็นผู้พิจารณา
<p>2. ที่ดินนั้นจะต้องไม่เป็นพื้นที่ห้ามการจัดสรร</p>	<p>ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องทำการตรวจสอบผังเมืองตามพระราชบัญญัติผังเมือง เพื่อตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ที่ถูกควบคุมตามพระราชบัญญัติผังเมืองกำหนดห้ามการจัดสรรที่ดินในเขตที่ดินแปลงที่จะทำการจัดสรรหรือไม่</p>

ตารางที่ 2.1 (ต่อ) แสดงขั้นตอนการเตรียมการก่อนที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดิน

ขั้นตอนต้องเตรียมการ	หลักเกณฑ์
3. ขออนุญาตเชื่อมทาง	ที่ดินจัดสรรทุกโครงการจะต้องมีทางออกสู่ทางหลวงหรือทางสาธารณประโยชน์ จึงต้องได้รับความยินยอมให้เชื่อมทางหลวง หรือทางสาธารณประโยชน์จากผู้มีอำนาจดูแลรักษารับผิดชอบ
4. ขออนุญาตระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	การระบายน้ำทิ้ง จะต้องผ่านระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียก่อน จึงจะออกไปสู่แหล่งที่น้ำสาธารณะซึ่งอาจเป็นคู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นๆ แต่จะต้องสามารถรองรับการระบายน้ำดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ โดยเฉพาะกรณีที่ต้องระบายน้ำสู่คลองชลประทาน จะต้องได้รับการยินยอมจากกรมชลประทานก่อน จึงจะระบายน้ำลงได้ อีกทั้งคลองชลประทานบางแห่ง บางประเภทได้มีการห้ามระบายน้ำทิ้งลงโดยเด็ดขาด เช่น คลองส่งน้ำ ดังนั้นผู้ขอจัดสรรที่ดินต้องศึกษาสภาพของพื้นที่ ก่อนตัดสินใจลงทุน
5. ขอขยายเขตไฟฟ้า	ต้องยื่นผังโครงการกับการไฟฟ้านครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อให้ ออกแบบประมาณราคา บักเสทพาดสายไฟฟ้า ให้กับที่ดินแปลงย่อย และที่ดินสาธารณูปโภค โดยจะต้องแสดงใบเสร็จการชำระเงินกับการไฟฟ้า พร้อมทั้งแสดงผังไฟฟ้าประกอบการขออนุญาตจัดสรร
6. ขอขยายเขตระบบประปา	ต้องยื่นผังโครงการกับการประปานครหลวง หรือการประปาสวนภูมิภาค เพื่อขอขยายเขตระบบจำหน่ายน้ำประปา โดยหน่วยราชการดังกล่าวจะเป็นผู้ออกแบบระบบการ วางท่อภายในโครงการรวมทั้งระบบติดตั้งหัวดับเพลิงตามจุดต่างๆ ตามความเหมาะสม ผู้จัดสรรจะต้องแสดงใบเสร็จรับเงินชำระค่าขยายเขตประปา ประกอบการขออนุญาตจัดสรร

ตารางที่ 2.1 (ต่อ) แสดงขั้นตอนการเตรียมการก่อนที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดิน

ขั้นตอนต้องเตรียมการ	หลักเกณฑ์
<p>7. ขอสัมปทานจำหน่ายน้ำประปา</p>	<p>กรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกพื้นที่ ที่การประปาสามารถขยายเขตถึงบริเวณโครงการได้ ผู้จัดสรรจะต้องดำเนินการ โดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการขออนุญาต ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรมทรัพยากรธรณี กระทรวงอุตสาหกรรม เพื่อขออนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาล ตรวจสอบคุณภาพน้ำที่ขุดเจาะ ขออนุญาตใช้น้ำบาดาล 2. กรมโยธาธิการ เพื่อ ขอสัมปทานจำหน่ายน้ำประปา โดยต้องเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตน้ำประปาและแบบก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยวิศวกรรับรองและแบบจะต้องเป็นแบบที่ผ่านการรับรองมาตรฐานจากการประปา ผู้จัดสรรจะต้องจัดเตรียมเอกสารประกอบคำขอ โดยยื่นเรื่องต่อโยธาจังหวัดเพื่อส่งต่อกรมโยธาธิการ โดยมีหน่วยงาน กองพัฒนาน้ำสะอาด เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและนำเสนอขอกองนิติการให้ความเห็นชอบ เพื่อจัดพิมพ์หนังสือสัมปทาน ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวง เป็นผู้ลงนาม 3. กรณีที่พื้นที่บางแห่งถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ห้ามทำการขุดเจาะบ่อบาดาล ผู้ขอจัดสรรจึงต้องศึกษาว่าสามารถใช้ระบบประปาอย่างไรในโครงการจึงจะไม่ขัดต่อกฎหมายอื่น
<p>8 จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p>	<p>กรณีที่โครงการจัดสรร เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนแปลงย่อย 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะเวลาในการจัดทำรายงานตลอดจนการพิจารณา ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการ</p>

2. ขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้ประกอบการมีความประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาที่ซึ่งโครงการนั้นตั้งอยู่ พร้อมทั้งเตรียมเอกสารหลักฐานประกอบเพิ่มคำขอ จำนวน 13 เพิ่ม หลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ ประกอบคำขอ ได้แก่

1. สำเนาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องมียชื่อผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลหนี้ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระหนี้จากการจำนองที่ดินเพื่อซื้อที่ดินแปลงที่ขอทำการจัดสรรนั้น
2. หนังสือยินยอม และบัญชีเฉลี่ยหนี้ จากผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง ในกรณีที่ดินขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิ ในมูลหนี้ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือ ติดภาระจำนอง จะต้องให้ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง ทำบันทึกเป็นหนังสือให้ความยินยอม ให้นำที่ดินแปลงนั้นไปทำการจัดสรรที่ดินได้ พร้อมทั้งต้องจัดทำรายการเฉลี่ยหนี้ระบุจำนวนเงิน ที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้คืนจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองดังกล่าว
3. แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำการจัดสรร โดยจะต้องระบุรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้ แผนผังจัดสรรที่ดินที่แสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณ ของแต่ละแปลง และแสดงส่วนที่จัดเป็นแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนผังที่สังเขป และรูปต่อโฉนด รูปตัดถนน แผนผังแสดงระบบระบายน้ำ แผนผังแสดงรายละเอียดและรายการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ
4. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจะต้องระบุรายละเอียด แสดงที่ตั้งของสำนักงานผู้ขออนุญาตจัดสรร ประเภทของแปลงที่ดินและจำนวนที่ดินแปลงย่อย การจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ แผนงานการปรับปรุงที่ดิน โครงการปรับปรุงที่ดิน ที่ขอจัดสรรรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียด และรายการก่อสร้าง ต้องแสดงวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร และการ

ชำระเงินหรือค่าตอบแทน ประมาณราคาค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ พร้อมทั้งกำหนดเวลาที่จัดทำแล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ ขอจัดสรรหรือจัดทำ สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบาง ส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้ จัดทำแล้วเสร็จ รวมทั้งการกำหนดแผนงานโครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ต้องระบุภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้ เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะจัดสรร ต้องระบุชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำ ประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ตลอดจน ทุนค้ำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค

5. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร โดยจะต้องแสดงไว้ตามแบบสัญญามาตรฐาน ที่คณะกรรมการจัดสรรกลางกำหนดเป็นแบบมาตรฐาน ให้ใช้ประกอบการขออนุญาต จัดสรรซึ่ง ได้ประกาศให้ใช้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2545 เป็นแบบของสัญญาจะ ซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาจะซื้อจะขายเฉพาะที่ดิน
6. หนังสือสัญญาค้ำประกันสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ โดย ผู้จัดสรรจะต้องมี หนังสือสัญญาค้ำประกันจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นการค้ำประกันสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ
7. หนังสือสัญญาค้ำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ต้องแสดงหนังสือสัญญาค้ำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ พร้อมกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรด้วยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดอัตรา การค้ำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค คิดเป็นร้อยละเจ็ดของค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภคส่วนที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จโดยมีหนังสือเวียนให้ปฏิบัติจากกรมที่ดิน ที่ มท.0730/ว 12678 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2544
8. หนังสือรับรองกับคณะกรรมการ กรณีที่เงินค้ำประกันสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ ผู้ขอ จัดสรรที่ดินยินยอมจ่ายตามจำนวนที่ขาด

9. นอกจากเอกสารตามที่ระบุในมาตรา 23 แล้ว จะต้องมียกเอกสารที่ได้รับอนุญาตจาก หน่วยงานการอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง กับกรมทางหลวง หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หนังสืออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กรณีโครงการขนาดใหญ่) ใบเสร็จรับเงินชำระค่าขยายเขตระบบจำหน่ายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง หรือไฟฟ้าส่วนภูมิภาค แสดงใบเสร็จรับเงินชำระค่าขยายเขตระบบประปากับการประปานครหลวง หรือ การประปาส่วนภูมิภาค หนังสือตรวจสอบพื้นที่เขตผังเมือง หนังสืออนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาล และอนุญาตให้นำบาดาลจากกรมทรัพยากรธรณี (กรณีที่ไม่มีประปาผ่านหน้าโครงการ) หนังสือยื่นขอรับสัมปทานประกอบกิจการประปาต่อกรมโยธาธิการ (กรณีต้องขุดเจาะบาดาล)

3. ขั้นตอนการพิจารณาอนุญาต

การพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อให้การพิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็ว เป็นการลดขั้นตอนในการเสนอเอกสารและให้การกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นและวัฒนธรรมของท้องถิ่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงได้กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดเป็นผู้พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินและกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินภายในเขตจังหวัดท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาได้รับคำขอแล้ว จะต้องเร่งดำเนินการสรุปเรื่องนำเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรให้เป็นไปตามขั้นตอนหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินของจังหวัดนั้น (ในกรณีที่ยังไม่มีการกำหนดให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ไปก่อนเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและ ข้อกำหนดที่ออกตามกฎหมายใหม่ใช้บังคับ) โดยคณะกรรมการจะต้องพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาได้รับคำขอ

กรณีที่คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 45 วัน ดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ

4. การอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรร

กรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทราบ คำสั่งและให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ ภายใน 60 วันนับแต่ วันที่ได้รับอุทธรณ์หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาหกสิบวันดังกล่าวให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สิ้นสุด

5. การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขอจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งแต่นั้นคำขอแล้ว โดยที่ดินนั้นจะต้องปลอดจาก บุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลหนี้จำนองซื้อขายที่ดินแปลงนั้นในกรณี ที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ตามกฎหมายใหม่ฉบับนี้ ไม่อนุญาตให้มีการแบ่งโครงการเพื่อออกใบอนุญาตจัดสรรออกเป็นส่วน ๆ ได้ เหมือนกับการขออนุญาตตาม ป.ว.286

การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการต้องออกใบอนุญาตภายใน 7 วัน โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ดังนี้

1. นับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
2. นับแต่วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ ผู้ลงนามในใบอนุญาต คือ ประธานกรรมการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในแต่ละจังหวัด

6. การแจ้งผู้ขอการส่งใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และการจดแจ้งลงในเอกสารสิทธิ

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว คณะกรรมการต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต และเร่งจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผังโครงการ และวิธีการ โดยส่งจากคณะกรรมการอนุญาตไปยังเจ้าพนักงานที่ดินสาขาที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เพื่อให้ดำเนินการจดแจ้งไว้ใน โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาต

จากคณะกรรมการว่า ที่ดินนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรอง การทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วจะต้องจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

7. ขั้นตอนดำเนินการ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วต่อไปเป็นขั้นตอนการ ดำเนินการ โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

1. การรังวัดแบ่งแยกจัดสรรที่ดิน ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรรที่ดินเป็นที่ดินแปลง ย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ณ สำนักงานที่ดินสาขาท้องที่ที่ ที่ดินนั้นตั้งอยู่
2. เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย แล้ว ต้องจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุก ฉบับว่า ที่ดินนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน
3. ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลหนี้ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติด อยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินแบ่งแยกเป็น แปลงย่อยแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดแจ้งบุริมสิทธิ หรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุ จำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ ละแปลง (ดูตามบัญชีเฉลี่ยหนี้ที่ผู้จัดสรรแนบเรื่องประกอบการศึกษา) ในสารบัญช ์หลังโฉนดที่ดินด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง เป็นประกันหนี้ บุริมสิทธิ หรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้
4. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้ปลอดจาก บุริมสิทธิ ในมูลหนี้ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระจำนอง

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบการผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำสาธารณูปโภค ของโครงการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรไปแล้ว ยังไม่ได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตคณะกรรมการ จะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด ให้มาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้ว เสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้

ในกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาตธนาคารหรือ สถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่ ให้อำนาจในสัญญา ค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการ จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต หรือคณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้ มี สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือ ปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการ กำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควร หรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว ชำรงต้นได้

ถ้าในกรณีที่จำนวนเงินที่ค้ำประกันไว้ ใช้ในการก่อสร้างสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ คณะกรรมการ มีอำนาจที่จะเรียกให้ผู้ขอใบอนุญาตชำระเงินตามจำนวนที่ขาดให้กับคณะกรรมการ เพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

การควบคุมการค้าที่ดิน ⁴

ความหมายของการค้าที่ดิน ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ คำจำกัดความของการค้าที่ดิน หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไป ซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดินการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรนั้น คำว่า การค้าหากำไร นั้นหมายถึงการประกอบอาชีพ เพื่อ หากำไร กล่าวคือ ชั้นต้นผู้ขายจะต้องประกอบกิจการขายที่ดินเป็นปกติธุระและเมื่อประกอบอาชีพ มีวัตถุประสงค์เพื่อหากำไรแล้วแม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าขาดทุนก็ยังอยู่ในความหมาย ของคำ

⁴ อธิธรรม อารัมวิโรจน์, "มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเอกชน," (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 17.

ว่าการค้าหาทำไรและยังหมายรวมถึงผู้ขายมิได้มีอาชีพค้าขาย แต่มีความประสงค์ที่จะหาหรือทำให้ได้มาซึ่งทำไรหรือ ผลประโยชน์เพิ่มขึ้นให้มากกว่าที่เคยลงทุนไป

การที่จะทำการควบคุมผู้ทำการจัดสรรที่ดินซึ่งเราถือว่าเป็นผู้ทำการค้าที่ดินนั้น คำนิยามนี้ไม่กินความถึงผู้ที่มีที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน สมมติว่ามีที่ดินอยู่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วเจ้าของได้นำที่ดินมาทำการจัดสรรขายเพื่อหาทำไรโดยแบ่งเป็นแปลงย่อย ก็ไม่ถือว่าเป็นการค้าที่ดิน เพราะที่ดินของมีอยู่แล้วจึงมิใช่การได้มาในกรณีผู้ที่ได้ที่ดินมาหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ถ้าการได้มานั้นเป็นโดยผลแห่งกฎหมาย เช่น การรับมรดก ต่อมาผู้นั้นนำที่ดินเป็นมรดกมาจัดสรรแบ่งขายไป แม้เป็นการหาทำไรอยู่ในตัวก็ยังไม่เข้าข่ายของการค้าที่ดินตามคำนิยามนี้ เพราะการได้มาของเขาโดยผลของกฎหมายเขาไม่มีเจตนาให้ได้มาเพื่อทำการจำหน่ายเช่นเดียวกับในกรณีที่ได้รับให้โดยเสนาหา ก็มิใช่การได้มาตามคำนิยามนี้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการค้าหาทำไรนั้นจะต้องมีการลงทุน ถ้าไม่มีการลงทุนเช่นได้ที่ดินมาโดยการรับให้โดยทางมรดก โดยครอบครองปรปักษ์หรือที่ออก แม้จะนำที่ดินไปขายได้เงินมาก็ไม่ถือว่าเป็นการค้าหาทำไร

อนึ่ง การค้าที่ดินไม่จำกัดว่าที่ดินที่ได้มาแล้วจำหน่ายไป จะจำหน่ายทั้งแปลงหรือแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ถ้ามีเจตนาเบื้องต้นขณะที่ได้มาเพื่อกิจการค้าหาทำไรแล้วย่อมถือว่าเป็นการค้าที่ดิน⁵

เจตนารมณ์การควบคุมการค้าที่ดิน

เนื่องจากที่ดินเป็นบ่อเกิดแห่งปัจจัยสี่ อันเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ (Physiological Needs) คืออาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ในการถือครองที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินสำคัญ ถ้ารัฐปล่อยให้ให้นายทุนหรือผู้มีอิทธิพลถือที่ดินได้โดยไม่จำกัด หรือมีการค้าขายที่ดินกันได้อย่างเสรี โดยไม่มีการควบคุมแล้ว ที่ดินส่วนใหญ่ก็จะตกอยู่ในมือของนายทุนหรือผู้มีอิทธิพล ทั้งที่ซื้อไว้กักตุนหรือเก็งกำไร คนกลุ่มใหญ่ของประเทศอันได้แก่กรรมกร หรือเกษตรกรก็จะไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีน้อยไม่เพียงพอสำหรับทำกินก็ย่อมเกิดปัญหาชนชั้นหรือช่องว่างระหว่างคนรวยกับคนจน ความเป็นอยู่ในสังคมก็จะไม่ราบรื่น จึงมีการออกกฎหมายควบคุมการค้าที่ดินขึ้นเมื่อ พ.ศ.2485 และนำมาบัญญัติไว้ในมาตรา 101, 102 ประมวลกฎหมายที่ดิน

⁵ ศิริ เกวลินสฤตย์, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน (กรุงเทพมหานคร : บริษัทการพิมพ์, 2531), หน้า 42.

หลักเกณฑ์การพิจารณาในเรื่องคำที่ดิน

1. การคำที่ดินจะต้องเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วและต้องได้มาในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย ถ้าเป็นการได้มาโดยทางมรดก หรือรับให้ซึ่งไม่มีการลงทุนก็ไม่เข้าข่ายเป็นการคำที่ดิน
2. ถ้าเป็นที่ดินที่ได้ก่อสร้างมาเองก็ดี ซื้อมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็ดี หรือซื้อมาเพื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วก็ดี แต่มีเจตนาเอามาปลูกมันสำปะหลัง หรือเพื่อประโยชน์อื่น อันมิได้มุ่งคำหากำไรก็ดี แม้ภายหลังจะนำมาแบ่งขายก็ไม่เข้าข่ายเป็นการคำที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
3. ถ้าเป็นการซื้อมาเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว โดยมีเจตนาเพื่อคำหากำไร ย่อมเข้าข่ายเป็นการคำที่ดิน ซึ่งจะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในเรื่องการคำที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ ควรตีความโดยเคร่งครัดตามตัวอักษรว่า ต้องเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว และต้องได้มาในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย ถ้าได้มาโดยทางมรดกหรือรับให้ ซึ่งไม่มีการลงทุนแล้วไม่ถือว่าเป็นกิจการคำหากำไร⁶

ความสัมพันธ์ระหว่างการคำที่ดินและการจัดสรรที่ดิน

การคำที่ดินนั้นเป็นบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101, 102 ซึ่งมีเจตนาที่จะควบคุมการได้มาและการจำหน่ายที่ดินเพื่อการคำหากำไร ส่วนการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นบทบัญญัติตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งมีเจตนาที่จะควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน โดยมุ่งหมายในการคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินมิให้ถูกลอกหลวง ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการจัดการเกี่ยวกับผังเมืองรวมด้วย การจัดสรรที่ดินนั้น ถ้าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยมีเจตนาจะจำหน่ายหากำไร เช่น ซื้อมาแบ่งขายและเข้าหลักเกณฑ์เป็นการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น ก็เป็นการคำที่ดินเช่นกันซึ่งในกรณีนี้จะเป็นทั้งการคำที่ดินและจัดสรรที่ดิน

แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรได้ที่ดินมาโดยไม่มีการลงทุน เช่น ได้ที่ดินมาโดยทางมรดกหรือได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ หรือเป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม เช่น ที่ดินที่ใช้ในการทำนาอยู่แล้วต่อมา

⁶ กรมที่ดิน, "หนังสือที่ มท 0607/130," 10 มกราคม 2509.

ไม่เหมาะสมแก่การทำนา ก็เอามาทำการจัดสรร กรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการจัดสรรที่ดินเพียงกรณีเดียว ฉะนั้น การจัดสรรที่ดินบางกรณีอาจเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินอย่างเดียบบางกรณีอาจเป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วย แต่บางกรณีก็เป็นการค้าที่ดินอย่างเดียวไม่เป็นการจัดสรรที่ดินก็ได้ เช่น ซ้อมมาทั้งแปลงแล้วขายไปทั้งแปลง โดยไม่มีการจัดแบ่งขายเป็นแปลงย่อย หรือแบ่งแปลงย่อยแต่ไม่ถึง 10 แปลง สำหรับในการขออนุญาตประกอบการกรณีที่เข้าข่ายเป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วยนั้น โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 101 วรรค 2 บัญญัติไว้ว่า ในการอนุญาตนั้นรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างไรก็ได้ เพราะฉะนั้น ถ้าเป็นการค้าที่ดินเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน

เมื่อขออนุญาตค้าที่ดินต่อรัฐมนตรีแล้ว ในการอนุญาตให้ค้าที่ดินนั้นจะกำหนดเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วย และในเรื่องนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาก็ได้ตีความว่า ถ้าข้อเท็จจริงในการดำเนินการค้าที่ดินมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามข้อ 1 ของประกาศของคณะปฏิวัติ ดังกล่าวก็ไม่ยกเว้นบทบัญญัติว่าด้วยการค้าที่ดินตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่ประการใด จึงปรากฏว่า การขออนุญาตทำการค้าที่ดินรายใดที่มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 การขออนุญาตขายนั้น จะได้รับอนุญาตโดย มีเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อรัฐมนตรีได้พิจารณาสั่งอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินโดยมีเงื่อนไขให้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วย ผู้ขอควรต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้น มิฉะนั้นจะกลายเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขที่รัฐมนตรีกำหนด ซึ่งผลที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขนั้น มาตรา 102 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจอธิบดีนำที่ดินนั้นไปจำหน่ายได้ นอกจากนี้ ผู้ขออนุญาตจะมีความผิดตามมาตรา 111 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำหรือถ้าผู้ขอเป็นนิติบุคคล อาจถูกปรับไม่เกิน 50,000 บาท ตามมาตรา 112 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในทางปฏิบัติ หากผู้ขอเห็นว่ากิจการของตนไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ก่อนยื่นคำขออนุญาตจัดสรร ตามเงื่อนไขรัฐมนตรีกำหนด ผู้ขออาจยื่นคำโต้แย้งชี้แจงเหตุผลว่า การดำเนินการของตนไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินอย่างไรบ้าง เพื่อกรมที่ดินจะส่งข้อโต้แย้งนั้นให้คณะกรรมการ ควบคุมการจัดสรร ที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) พิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุผลทั้งหลายประกอบกัน ถ้าหากคณะกรรมการฯ พิจารณาว่า การดำเนินการไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็จะได้ยุติเรื่องเงื่อนไขของรัฐมนตรีก็จะตกไปโดยปริยาย แต่ถ้าคณะกรรมการฯ พิจารณา เห็นว่า กิจการของผู้ขอเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขออนุญาตจัดสรร

ให้ถูกต้อง มิฉะนั้นจะกลายเป็นเรื่องฝ่าฝืนเงื่อนไข ซึ่งจะเป็นความผิดและต้องได้รับโทษตามนัยดังกล่าวข้างต้น⁷

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการผังเมือง โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายผังเมือง เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินการคมนาคมและการขนส่งการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รัฐจึงได้กำหนดให้มีการวางผังเมืองเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมต้องออกกฎหมายเกี่ยวกับการผังเมือง ผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้มีนโยบาย และมาตรการ เพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ และโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญเพื่อให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ และการปกครอง ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และการพาณิชย์กรรมให้มีความสอดคล้องกับนโยบายการชะลอความเติบโตของกรุงเทพมหานคร พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน เพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การจัดสรรที่ดิน จึงมีความเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการผังเมือง เนื่องจากพระราชบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยได้กำหนดพื้นที่สีของผังเป็นตัวกำหนดพื้นที่การใช้ประโยชน์ ดังนี้

ผังเมืองรวมเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 30 (พ.ศ. 2530) ได้กำหนดพื้นที่เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ดังนี้

1. พื้นที่สีเหลือง ที่ดินให้เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของที่ดินประเภทนี้ ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในพื้นที่สีเหลืองจึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้

⁷ อธิธิธรรม อารัมวิโรจน์, “มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเอกชน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534)

2. พื้นที่สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยกำหนดให้ใช้พื้นที่ เพื่อการอยู่อาศัยการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่สีส้มจึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้
3. พื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยกำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภค ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่สีแดงจึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้
4. พื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้าโดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม และคลังสินค้าการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในพื้นที่สีม่วง จะทำการจัดสรรที่ดินได้เพียงร้อยละ 20 ของที่ดินบริเวณนั้น ฉะนั้นเมื่อผู้จัดสรรที่ดินจะทำการซื้อที่ดินควรจะตรวจสอบผังเมืองก่อน ว่าพื้นที่บริเวณนั้นยังคงเหลือพื้นที่ที่จะทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่
5. พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมกำหนดให้ใช้ประโยชน์ ที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่สีเขียวนี้จะห้ามทำการจัดสรรที่ดิน

กฎกระทรวงฉบับที่ 333 (พ.ศ.2540) ผังเมืองประชาธิปไตย-คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

1. พื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินในพื้นที่สีเหลืองสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้
2. พื้นที่สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินในพื้นที่สีส้มสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้

3. พื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภค ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินพื้นที่สีแดงจึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้
4. พื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อ อุตสาหกรรมและคลังสินค้าการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินประเภทนี้สามารถทำการจัดสรรที่ดินได้ร้อยละ 30 ของพื้นที่บริเวณนี้ โดยผู้จัดสรรที่ดินควรจะทำการศึกษาตรวจสอบพื้นที่ผังเมืองก่อนทำการซื้อที่ดิน
5. พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมกำหนดให้ใช้ประโยชน์ เพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม

กฎกระทรวงฉบับที่ 400 (พ.ศ.2542) ผังเมืองรวมชุมชนคูคต จังหวัดปทุมธานี

1. พื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ ดังนั้น ที่ดินพื้นที่สีแดงจึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้
2. พื้นที่สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินพื้นที่สีส้ม จึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้
3. พื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ดังนั้น ที่ดินพื้นที่สีแดงจึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้

4. พื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ ดังนั้นที่ดินพื้นที่สีม่วงจึงสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่
5. พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวนี้ให้ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมดแต่ห้ามทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

ความเป็นมาของการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม⁸

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในประเทศไทย เริ่มต้นเมื่อมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 จากพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวส่งผลให้วันที่ 28 กันยายน 2524 กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและการพลังงาน ในขณะนั้น ออกประกาศเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการประเมินผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมครอบคลุมโครงการ 10 ประเภท ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างหรือดำเนินกิจการสำหรับโครงการด้านที่พักอาศัย มีเฉพาะประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล และทะเลสาบ หรือชายหาด หรือใกล้อุทยานแห่งชาติที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ซึ่งไม่มีโครงการที่พักอาศัย หรือโครงการจัดสรรรวมอยู่ด้วย

ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ทำให้กระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้เปลี่ยนแปลงไปหลายประการ มีประเด็นสำคัญคือ กำหนดให้มีคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

⁸ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม, "การเสริมสร้างสมรรถนะการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินการ ตามมาตรฐานป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนสถานที่พักตากอากาศ," หน้า 11.

เปลี่ยนแปลงให้ระยะเวลาการพิจารณาสั้นลง ให้อำนาจแก่กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติออกประกาศกระทรวง กำหนดประเภทและขนาด ของโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 มีผลบังคับใช้กระทรวงวิทยาศาสตร์ ได้ออกประกาศที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ จำนวน 3 ฉบับ ในปี พ.ศ.2535 และในปี พ.ศ.2539 โดยครอบคลุมประเภทของโครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ รวม 6 ประเภท (ดังแสดงในตาราง 2.2) และยังมีข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก ได้แก่ ประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมพื้นที่ในจังหวัดภูเก็ต เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี หมู่เกาะพีพี จังหวัดกระบี่ ซึ่งระบุโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือ Initial Environmental Examination (IEE) โดยจากประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม มีผลบังคับใช้ในปี พ.ศ.2539 และได้ขยายเวลามาถึงปี พ.ศ.2540 จากปี พ.ศ.2540 ก็ได้มีการปรับปรุงบังคับใช้จนมาถึงปัจจุบันและหมดการบังคับใช้ในปี พ.ศ.2544 ซึ่งเป็นสิ่งปดซึ่งประการหนึ่งว่าพื้นที่ใดบ้างที่จะต้องทำรายงาน EIA หรือ IEE โดยจะมีขั้นตอนในการทำรายงานฯ อย่างไร และในขั้นตอนใด

ประเภท และขนาดของโครงการที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม⁹

โครงการ 22 ประเภท ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้ง 3 ฉบับ ให้จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้นนั้น เป็นโครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ รวม 6 ประเภท ดังแสดงสรุปไว้ในตารางที่ 2.2

⁹ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม, "การเสริมสร้างสมรรถนะการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินการ ตามมาตรฐานป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนสถานที่พักตากอากาศ," หน้า 15.

ตารางที่ 2.2 ประเภทโครงการและขั้นตอนการนำเสนอรายงานสิ่งแวดล้อม

ที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	ขั้นตอนการนำเสนอรายงาน
1	อาคารที่ตั้งอยู่ริมน้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด หรืออยู่ใกล้อุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติ ศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณ ที่อาจจะก่อให้เกิดผล กระทบกระเทือนต่อ คุณภาพสิ่งแวดล้อม	อาคารที่มีความสูงตั้ง แต่ 23.00 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกัน ทุก ชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดใน หลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป	<ol style="list-style-type: none"> กรณีโครงการของส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ให้เสนอขึ้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ กรณีโครงการที่ไม่ได้อยู่ในข้อ 1 ให้เสนอขึ้นขอ อนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
2	การจัดสรรที่ดินเพื่อ เป็นที่อยู่อาศัยหรือ เพื่อประกอบการ พาณิชยกรรม	จำนวนที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่	<ol style="list-style-type: none"> กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจให้ เสนอในขึ้นก่อนขออนุมัติ งบประมาณ กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 1 ให้เสนอในชั้น ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการ จัดสรรที่ดิน
3	โรงแรมหรือสถานที่ พักตากอากาศ	จำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป	<ol style="list-style-type: none"> กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราช กฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร ให้เสนอ รายงาน ในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือ หากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอ รับใบอนุญาตให้เสนอรายงาน ในชั้นการแจ้งต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ขึ้นขอเปิดดำเนินกิจการส่วน ขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราช กฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร ให้เสนอในชั้นขอเปิดดำเนินกิจการ และ ขอเปิดดำเนินกิจการส่วนขยายตามกฎหมายว่า ด้วยโรงแรม

ตารางที่ 2.2 (ต่อ) ประเภทโครงการและขั้นตอนการนำเสนอรายงานสิ่งแวดล้อม

ที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	ขั้นตอนการนำเสนอรายงาน
4	อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารควบคุมอาคาร	จำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องชุดขึ้นไป	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงาน ในชั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ หรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง 2. กรณีโครงการเอกชน ที่ดำเนินอยู่ในพื้นที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงาน ในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานฯ ในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และยื่นขออนุญาตจัดตั้ง อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในชั้นขอจดทะเบียน อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
5	โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาดซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม 1) กรณีโครงการที่ไม่อยู่ใน ข้อ 1) ข้างต้น 3) มีเตียงสำหรับรับผู้ป่วย	<ol style="list-style-type: none"> 1) มีเตียงสำหรับรับผู้ป่วยไว้ ค้างคืนตั้งแต่ 30 เตียงขึ้นไป 2) มีเตียง 2) สำหรับรับผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ 60 เตียงขึ้นไป 	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงานฯ ในชั้นก่อน ขออนุมัติงบประมาณหรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง 2. กรณีโครงการเอกชน กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานฯ ในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและยื่นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล 3. กรณีโครงการการอยู่นอกเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ของโครงการหรือส่วนขยายของโครงการในชั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล

ตารางที่ 2.2 (ต่อ) ประเภทโครงการและขั้นตอนการนำเสนอรายงานสิ่งแวดล้อม

ที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	ขั้นตอนการนำเสนอรายงาน
6	โครงการหรือกิจการที่อยู่ในพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกำหนดให้เป็นพื้นที่ลุ่มน้ำชั้น 1 ปี	ทุกขนาด	ขั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ส่วนที่ 4 การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มาตรา 46 เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอขอความเห็นชอบตามมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49

ในการประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งต้องเสนอพร้อม กับรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการแต่ละประเภทและแต่ละขนาดโครงการ

ในกรณีที่โครงการหรือกิจการประเภท หรือขนาดใด หรือที่จะจัดตั้งขึ้นในพื้นที่ใดมีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้แล้ว และเป็นมาตรฐานที่สามารถใช้กับโครงการ หรือกิจการประเภท หรือขนาดเดียวกันได้ หรือในพื้นที่ลักษณะเดียวกันได้ รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้โครงการหรือกิจการในทำนองเดียวกันได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก็ได้แต่ทั้งนี้ โครงการหรือกิจการนั้นจะต้องแสดงความยินยอมปฏิบัติตามมาตรการต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการนี้ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา 48 ในกรณีที่โครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 46 เป็นโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการ ตามกฎหมายก่อนเริ่มการก่อสร้างหรือดำเนินการให้บุคคลผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการวิเคราะห์

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมาย รอกการสั่งอนุญาตสำหรับโครงการหรือกิจการตามวรรคหนึ่งไว้ก่อน จนกว่าจะทราบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 49 จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ตรวจสอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมานี้ หากเห็นว่ารายงานที่เสนอมานี้ได้จัดทำให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา 46 วรรคสอง หรือมีเอกสารข้อมูลไม่ครบถ้วน ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมแจ้งให้บุคคลผู้ขออนุญาตที่เสนอรายงานทราบภายในกำหนดเวลา 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น

ในกรณีที่สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาเห็นว่า รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมานี้ถูกต้องและมีข้อมูลครบถ้วน หรือได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนตามวรรค 3 แล้ว ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามมาตรา 4 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติกำหนด ซึ่งจะต้องประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ หรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะต้องมีเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายสำหรับโครงการหรือกิจการนั้น หรือผู้แทนรวมเห็นกรรมการอยู่ด้วย

มาตรา 49 การพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามมาตรา 48 ให้กระทำให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบ หรือในกรณีที่ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบ หรือในกรณีที่ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายสั่งอนุญาตแก่บุคคลซึ่งขออนุญาตได้

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่ให้ความเห็นชอบให้เจ้าหน้าที่รอกการสั่งอนุญาต แก่บุคคลผู้ขออนุญาตไว้ก่อน จนกว่าบุคคลดังกล่าวจะเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการสั่งให้ทำการแก้ไขเพิ่มเติม หรือจัดทำใหม่ทั้งฉบับ ตามแนวทางหรือรายละเอียดที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการกำหนด

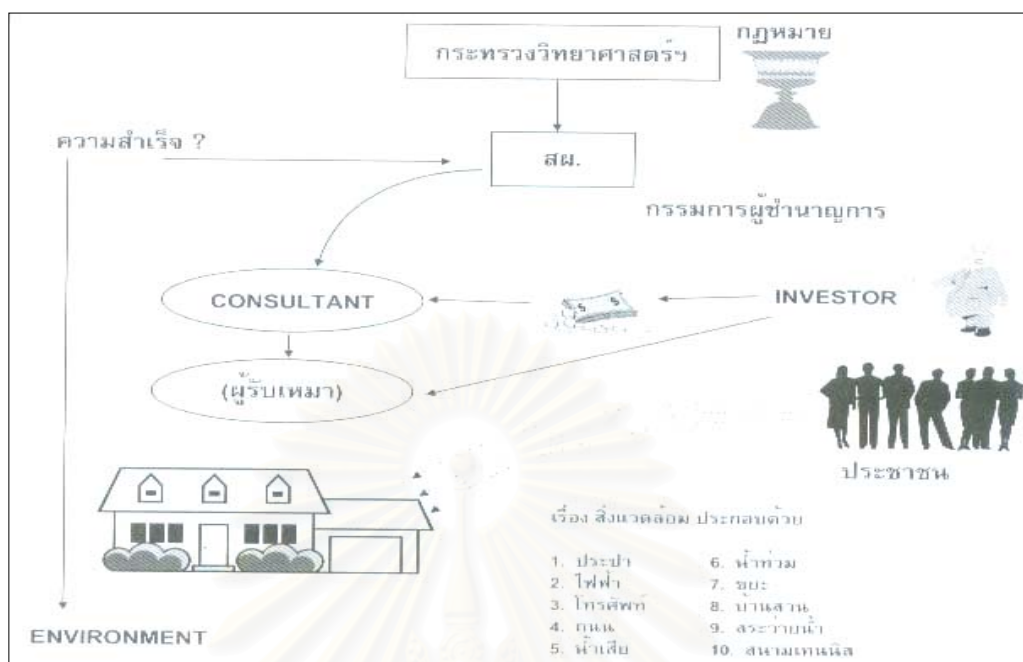
เมื่อบุคคลดังกล่าวได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ทำการแก้ไข เพิ่มเติมหรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับแล้ว ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานดังกล่าว แต่ถ้าคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการเห็นชอบและให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวสั่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตได้

ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร รัฐมนตรี จะประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้ โครงการหรือกิจการตามประเภทและขนาดที่ประกาศกำหนดตามมาตรา 46 ต้องเสนอรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการขอต่ออนุญาตสำหรับโครงการหรือกิจการนั้น ตามวิธีการเช่นเดียวกับการขออนุญาตด้วยก็ได้

มาตรา 50 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 48 และมาตรา 49 ให้กรรมการผู้ชำนาญการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบ หมายจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการมีอำนาจตรวจสถานที่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการหรือกิจการ ที่เสนอขอรับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้ตามความเหมาะสม

เมื่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการได้ให้ความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 49 แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายในการพิจารณา สั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาต นำมาตรการตามที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาต หรือต่ออายุใบอนุญาต โดยให้ถือว่า เป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนั้นด้วย

กระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม¹⁰



แผนผังที่ 2.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหลักในการดำเนินงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

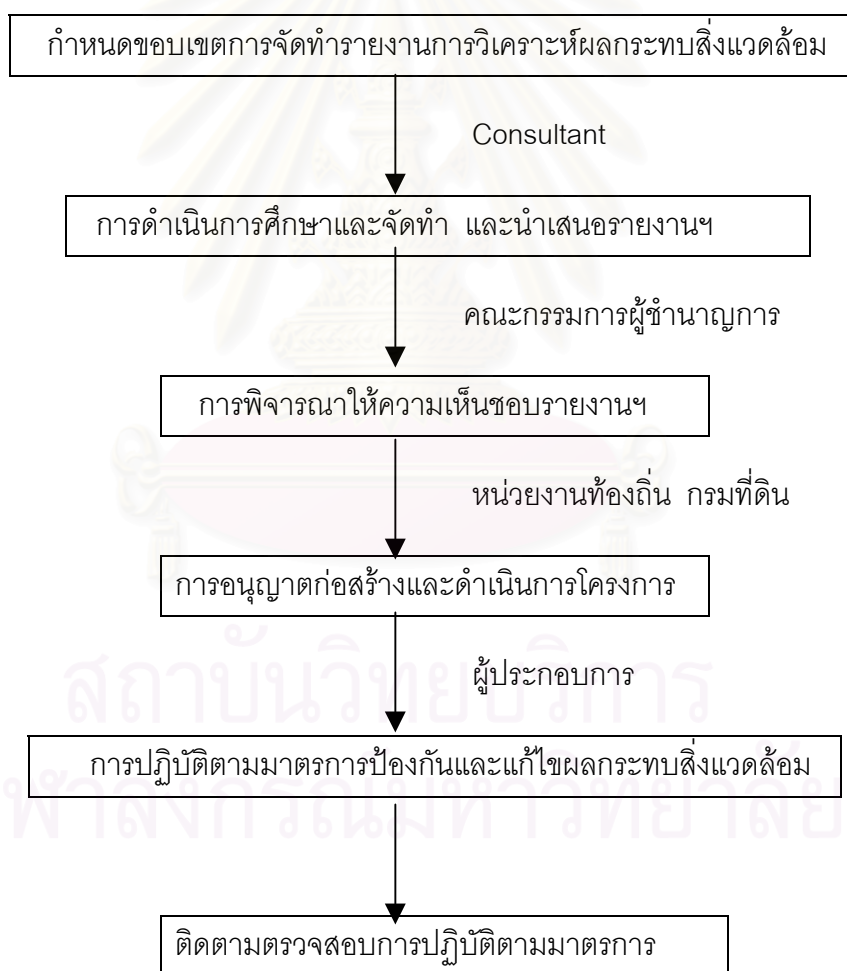
จากรูปที่ 2.1 แสดงว่าเมื่อมีพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 ได้ให้อำนาจแก่กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมเป็นผู้มีบทบาทความสำคัญ โดยเป็นผู้อนุมัติบริษัทที่ปรึกษา (consultant) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญในด้านสิ่งแวดล้อม การบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสีย หรือตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาขอจดทะเบียนกับสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม เพื่อขออนุมัติเป็นบริษัท ที่ปรึกษา ด้านสิ่งแวดล้อมแล้ว สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ยังเป็นผู้ตรวจสอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ว่าจ้างบริษัท consultant ให้เป็นผู้ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ มาตราการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อโครงการ และไปช่วยควบคุมผู้รับเหมาให้ดำเนินการ ก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดเพื่อให้ประชาชน สามารถเข้าไปอยู่อาศัยได้ แต่ความสำเร็จที่แท้จริงขึ้นอยู่กับว่าประชาชนส่วนใหญ่ได้ประโยชน์จริงหรือไม่เท่านั้น ดังนั้น สำหรับโครงการที่ได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ

¹⁰ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม, "การเสริมสร้างสมรรถนะการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินการ ตามมาตรฐานป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนสถานที่พักตากอากาศ," หน้า 34.

สิ่งแวดล้อมแล้วนั้น ควรมีการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม มิฉะนั้นแล้ว ประชาชนส่วนรวมจะไม่ได้รับผลประโยชน์จากระบบการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนี้

กระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เริ่มต้นจากเมื่อกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบการที่จะดำเนินการโครงการประเภทและขนาดของโครงการที่เข้าข่ายจะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้

แผนผังที่ 2.2 แสดงกระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



การกระจายอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

จากการที่มีการนำเอาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินแทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะกระจายอำนาจในการพิจารณาไปสู่ท้องถิ่น ซึ่งการกระจายอำนาจไปสู่ส่วนภูมิภาคนั้นเกิดจากแนวคิด

การแบ่งอำนาจทางการปกครอง (Deconcentration)¹¹

เนื่องจากการรวมอำนาจการปกครองไว้ในส่วนกลางมีอุปสรรคและปัญหาสำคัญที่ไม่สนองต่อความต้องการส่วนรวมของประชาชนในท้องถิ่นต่าง ๆ ได้อย่างทั่วถึง เป็นเหตุให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติราชการ จึงมีวิธีการขยายหลักการรวมอำนาจปกครองด้วยหลักการมอบอำนาจการปกครองให้แก่ส่วนภูมิภาค ซึ่งเป็นการมอบอำนาจการตัดสินใจหรือการวินิจฉัยสั่งการบางส่วนภายในกรอบวัตถุประสงค์ของกฎหมายให้กับเจ้าหน้าที่ซึ่งราชการส่วนกลางได้ออกไปประจำยังท้องที่ต่าง ๆ ในส่วนภูมิภาค ทั้งนี้ เพื่อจะได้ตัดสินใจหรือวินิจฉัยสั่งการได้รวดเร็วขึ้นโดยไม่ต้องรอการตัดสินใจ จากผู้บังคับบัญชาที่ปฏิบัติงานอยู่ในส่วนกลาง การมอบอำนาจการตัดสินใจหรือการวินิจฉัยสั่งการในลักษณะของการแบ่งอำนาจบริหารไม่ได้ทำให้เจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายมีอิสระในการตัดสินใจได้โดยเด็ดขาด เพราะเจ้าหน้าที่ดังกล่าวต้องตัดสินใจภายใต้การบังคับบัญชาตามระดับชั้น หรือตามสายการบังคับบัญชา ซึ่งเชื่อมโยงกับผู้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บังคับบัญชาเหนือตน คือข้าราชการส่วนกลาง ดังนั้น การตัดสินใจกระทำการใด ๆ จึงอาจถูกผู้บังคับบัญชาสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกได้ แม้ว่าจะได้กระทำการนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายหรือภายในขอบเขตที่ผู้บังคับบัญชามอบหมาย ซึ่งแสดงว่าการตัดสินใจขั้นสุดท้ายย่อมตกอยู่กับเจ้าหน้าที่ในราชการส่วนกลางที่มีฐานะเป็นผู้บังคับบัญชา การแบ่งอำนาจบริหารจึงแตกต่างกับการรวมอำนาจบริหาร (Centralization) การที่เจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจหรือวินิจฉัยสั่งการ ต้องไปปฏิบัติงานประจำในส่วนภูมิภาคหรือจังหวัดต่าง ๆ ไม่ได้ปฏิบัติงานอยู่ในกระทรวง ทบวง กรม ที่ตนสังกัด

วิธีการแบ่งอำนาจทางการปกครองที่ใช้ในการปกครองประเทศนั้นส่วนใหญ่มักจะใช้กับเขตพื้นที่การปกครองของรัฐที่เป็นเขตพื้นที่ชนบท (Rural) ซึ่งถ้าเขตพื้นที่ชนบทยังเป็นเขตพื้นที่ที่มากหลายคนที่อยู่ในสภาพของความยากจน ยังมีได้สนใจหรือเข้าใจในการเข้ามีส่วนร่วมทางการเมือง

¹¹ ธนู บุญเลิศและคณะ, “ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543: ศึกษาเฉพาะกรณีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน,” เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง โรงเรียนนักบริหารระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

(Political Participation) สภาพเศรษฐกิจของชุมชนยังมีได้ก่อให้เกิดเป็นรายได้ของท้องถิ่น (Local avenue) อย่างเพียงพอ ที่จะบริหาร ปกครองตนเองได้ และในประการสำคัญ คือสภาพชนบทที่อยู่ในสภาพความต้องการรัฐเป็นที่พึ่งหรือความช่วยเหลือดูแลจากรัฐแล้ว รัฐคงไม่สามารถที่จะปล่อยให้ทำการปกครองตนเองได้ ด้วยเหตุนี้รัฐจึงใช้วิธีการให้ข้าราชการหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐไปปกครองแทนรัฐบาล ทั้งนี้ ลักษณะสำคัญของหลักการแบ่งมอบอำนาจ จึงประกอบด้วย

- 1) ต้องมีรัฐบาล ซึ่งเป็นการบริหารราชการส่วนกลาง โดยเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทั่วประเทศ ถือว่าการแบ่งมอบอำนาจให้แก่ส่วนภูมิภาค เป็นกระบวนการหนึ่งของการรวมอำนาจปกครอง
- 2) มีเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นตัวแทนของส่วนกลางส่งออกไปปฏิบัติหน้าที่ประจำอยู่ตามเขตการปกครองท้องถิ่นในส่วนภูมิภาคทุกแห่ง โดยส่วนกลางเป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งถอดถอนและบังคับบัญชา
- 3) ส่วนกลางแบ่งและมอบอำนาจในการบริหารงานบางส่วนบางเรื่อง โดยแบ่งมอบให้เจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นตัวแทนของส่วนกลางที่ปฏิบัติหน้าที่ประจำอยู่ตามการ ปกครองท้องถิ่นต่าง ๆ มิได้ตัดอำนาจจากส่วนกลางอย่างเด็ดขาด แต่ส่วนกลางต้องรับผิดชอบต่อการกระทำของเจ้าหน้าที่ในส่วนภูมิภาคด้วย

การกระจายอำนาจบริหาร (Decentralization)

การกระจายอำนาจ เป็นวิธีการที่รัฐมอบอำนาจปกครองบางส่วนให้แก่องค์กรอื่นที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของหน่วยการบริหารราชการส่วนกลาง โดยให้องค์กรนั้น ๆ มีอิสระในการไปจัดทำบริการสาธารณะบางอย่างได้ตามสมควร ไม่ต้องขึ้นอยู่ในการบังคับบัญชา เพียงแต่ขึ้นอยู่กับหน่วยการบริหารราชการส่วนกลางเท่านั้น หรืออีกนัยหนึ่งก็คือรัฐมอบอำนาจในการปกครองซึ่งเจ้าหน้าที่หน่วยการบริหารราชการส่วนกลางเป็นผู้ดำเนินการอยู่ในท้องถิ่น หรือองค์กรอันมิใช่เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารราชการส่วนกลางรับไปดำเนินการเอง

ประเด็นตรงนี้หลักการการกระจายอำนาจบริหารจึงหมายถึง การกระจายอำนาจในการปกครองประเทศจากส่วนกลางบางอย่าง โดยไปให้ประชาชนในท้องถิ่นฝึกหัดจัดทำ ซึ่งถือว่าเป็นการปกครองท้องถิ่นของตนเอง

หลักการสำคัญของการให้อำนาจแก่ประชาชนปกครองตนเอง ที่เป็นระบบการปกครองท้องถิ่น (Local Government) นั้นประกอบด้วย

1) ต้องจัดให้มีการเลือกตั้ง (Election) เพื่อให้คนในท้องถิ่น (Local People) นั้น ได้มีโอกาสเข้าไปเป็นตัวแทนของประชาชนในการปกครองตนเองด้วยการเป็นฝ่ายนิติบัญญัติและฝ่ายบริหารขององค์การปกครองท้องถิ่นนั้นๆ

2) ต้องมีองค์กรที่สำคัญ ซึ่งหมายถึงสภาท้องถิ่น (Local Council) เพื่อเป็นสถาบันในการที่จะแสดงถึงเจตจำนงของตนในท้องถิ่น

3) ต้องมีเขตพื้นที่ (Territory) ในการบริหารและความรับผิดชอบตามที่มีหน้าที่กำหนดไว้ให้โดยกฎหมาย และเขตพื้นที่นั้นจะต้องสอดคล้องกับงบประมาณหรือรายได้เพื่อการบริหารปกครองตนเองอย่างเพียงพอ

4) ต้องให้องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการบริหารการปกครองท้องถิ่นนั้นๆ มีส่วนเป็นนิติบุคคล (Juridical Person) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปกครองตนเอง

5) ต้องให้หน่วยงานการปกครองที่ตั้งขึ้นมีรายได้ (Revenue) และมีอำนาจในการจัดทำงบประมาณ (Budget) เพื่อการบริหารงานในหน้าที่ความรับผิดชอบของตนได้

6) ต้องไม่ให้หน่วยการปกครองท้องถิ่นนั้นๆ อยู่ในสถานการณ์บังคับบัญชา หรืออยู่ภายใต้อำนาจการปกครอง บังคับบัญชาของหน่วยการปกครองทางราชการหรือหน่วยการปกครองท้องถิ่นด้วยกัน ทั้งนี้ เพื่อความมีอิสระในการปกครองตนเอง (Autonomy) แต่หน่วยการปกครองท้องถิ่นจะต้องอยู่ในการควบคุมหรือกำกับดูแลของรัฐ จะปลอดจากการควบคุมของรัฐไม่ได้

7) ต้องมีอำนาจในการตราข้อบัญญัติของท้องถิ่น เพื่อให้มีอำนาจบังคับให้เป็นไปตามกฎหมาย (Law Enforcement) ของท้องถิ่นและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่กฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้ แต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นจะขัดหรือละเมิดบทบัญญัติหรือกฎหมายของรัฐไม่ได้

8) ต้องให้หน่วยการปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเป็นสถาบันทางการเมืองการปกครองระดับท้องถิ่น และจะต้องได้รับการสนับสนุน (Support) และการมีส่วนร่วมทางการเมือง (Political Participation) ของประชาชนในท้องถิ่นนั้น

จากเกณฑ์ที่กล่าวมาทั้ง 8 ประการนี้ จะเป็นวิธีการกระจายอำนาจทางการเมืองการปกครอง (Decentralization) ที่ทำให้เกิดระบบการปกครองท้องถิ่นที่ทุกประเทศกระทำกัน และจะเห็นได้ในระบบเทศบาล (Municipal Government) นั้นเอง และสำหรับประเทศไทย การกระจายอำนาจทางการเมืองการปกครองดังกล่าวก็ทำให้เกิดระบบการปกครองท้องถิ่นของไทยในปัจจุบัน ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา เป็นต้น

นับแต่ได้มีการนำเอาประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มาใช้บังคับเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจจัดสรรที่ดินเป็นต้นมา ปรากฏว่า ธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้ขยายตัวจากส่วนกลาง

ในกรุงเทพมหานคร และปริมนทลไปสู่ส่วนภูมิภาคเป็นเหตุให้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ คือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มีความไม่เหมาะสมกับสภาพธุรกิจและสภาพแวดล้อมในแต่ละท้องถิ่น ด้วยเหตุนี้รัฐบาลจึงได้นำเอาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาใช้บังคับแทน ซึ่งในกฎหมายฉบับนี้ได้มีการมอบอำนาจในการพิจารณาเรื่องขออนุญาตจัดสรรที่ดินไปให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณา ทั้งนี้ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสามารถวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในท้องที่ของตนเองได้เคยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งผลดีของการมอบอำนาจในการพิจารณาต่าง ๆ ไปให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนั้นจะทำให้เป็นการลดขั้นตอนและประหยัดค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน

นอกจากนี้ยังช่วยคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในส่วนของปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินได้โดยตรงและสะดวกรวดเร็ว ซึ่งการกระจายอำนาจไปให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณานั้น ถือได้ว่าเป็นไปตามหลักการแบ่งอำนาจทางการปกครอง (Decentralization) ทำให้การตัดสินใจหรือการวินิจฉัยสั่งการเป็นไปด้วยความรวดเร็ว โดยไม่ต้องส่งเรื่องมาเข้าในส่วนกลางเป็นผู้พิจารณาแต่ในบางกรณีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีอำนาจที่จะเพิกถอนการอนุญาตของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ หากเห็นว่าได้พิจารณาไปโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย อันส่งผลดีต่อการบริหารงานของกรมที่ดินโดยรวมที่ได้แบ่งเบาภาระการพิจารณาการจัดสรรที่ดินไปสู่ส่วนภูมิภาคทำให้การพิจารณาสะดวกและรวดเร็วขึ้น อีกทั้งยังเป็นการประหยัดงบประมาณของผู้เกี่ยวข้องต่าง ๆ

ในส่วนแนวทางการกระจายอำนาจบริหาร (Decentralization) ให้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้มีดุลยพินิจในการอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ทุกขั้นตอนทั้งหมดอย่างอิสระภายใต้การกำกับดูแลอย่างกว้าง ๆ ในด้านนโยบายจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง นั่นคือว่าท้องถิ่นย่อมได้รับประโยชน์โดยตรงจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หากประชาชนในท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องมีความรู้และสำนึก ในสิทธิและหน้าที่ของตนเองอย่างกว้างขวาง และทุกคนรู้จักใช้และรักษาซึ่งสิทธิของตนเอง อีกทั้งอำนาจการแทรกแซงจากผู้มีอิทธิพลในท้องถิ่นที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับธุรกิจการจัดสรรที่ดินจะถูกบั่นทอนในเรื่องการเอารัดเอาเปรียบประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรลง ซึ่งตรงตามแผนพัฒนาประเทศที่ต้องการให้ประชาชนในท้องถิ่นสามารถตัดสินใจในปัญหาต่าง ๆ ของตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เมื่อได้มีการกระจายอำนาจไปสู่ส่วนภูมิภาคแล้ว หน่วยงานของรัฐไม่ว่าจะเป็น คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน คือ สำนักงานที่ดินจังหวัด ต่าง ๆ และสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะต้องปรับบทบาทหน้าที่ของตนเองในด้านการ ให้บริการประชาชนให้เป็นไปด้วยความรวดเร็ว สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม ซึ่งในการ ดำเนินการดังกล่าว จำต้องมีแนวคิดหรือปัจจัยที่มีผลต่อการนำเอานโยบายไปปฏิบัติ

แนวคิดเรื่อง One stop service

แนวความคิด One stop service เป็นแนวคิดในเรื่องของการให้บริการแบบเบ็ดเสร็จ เพื่อให้ประหยัดเวลา ประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ โดยตัวอย่างหน่วยงานของภาครัฐที่สามารถ นำแนวคิดเรื่อง One stop service มาใช้แล้วประสบความสำเร็จ สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และผู้ใช้บริการได้รับความสะดวกมากขึ้น คือ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ศูนย์บริการเบ็ดเสร็จครบวงจรของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

ได้จัดให้มีการให้บริการเบ็ดเสร็จครบวงจร ซึ่งเอื้อประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการในนิคม อุตสาหกรรม นักลงทุน นักธุรกิจ และ ผู้ที่ต้องการค้นคว้าหา ข้อมูล ด้วยระบบ เครื่องมือที่มี ประสิทธิภาพสูง และการบริการที่รวดเร็ว โดยมีบริการเบ็ดเสร็จ ในกิจการงานดังต่อไปนี้

- ศูนย์รวมข่าวสาร ข้อมูลพื้นฐาน ข้อมูลเกี่ยวกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และ นิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ สถานภาพ ที่ตั้ง จำนวนโรงงาน การดำเนินงาน โครงการ ต่าง ๆ
- ศูนย์รวม ข้อมูลด้าน การลงทุน แหล่งเงินทุน ให้คำปรึกษา ด้านการลงทุน การตลาด
- ศูนย์บริการด้านการให้อนุมัติอนุญาตดำเนินการต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมภายในเวลาอันรวดเร็วตามที่กำหนด

การขออนุมัติใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

ผู้ประกอบการยื่นคำขอใช้ที่ดิน เพื่อประกอบกิจการ (กนอ.01/1) กนอ. จะพิจารณาอนุมัติ ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดิน (กนอ.01/2) เมื่อเอกสารถูกต้องครบถ้วน

การขออนุมัติปลูกสร้างโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม

- ผู้ประกอบการ ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างจะพิจารณาอนุมัติ ใบอนุญาตก่อสร้าง ภายใน 2 วัน เมื่อเอกสารถูกต้องครบถ้วน
- ผู้ประกอบการ ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์ก่อสร้าง จะพิจารณาอนุมัติใบรับแจ้งก่อสร้าง เมื่อเอกสารถูกต้อง
- ผู้ประกอบการยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร พิจารณาอนุมัติ ใบรับรองการก่อสร้าง ภายใน 3 วัน เมื่อเอกสารถูกต้องครบถ้วน และผลการตรวจสอบอาคาร ถูกต้องตามแนบ

การขออนุมัติประกอบกิจการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม

ผู้ประกอบการยื่นคำ ขอแจ้งเริ่ม ประกอบอุตสาหกรรม (กนอ.03/1) กนอ. จะพิจารณาอนุมัติใบรับแจ้งการประกอบอุตสาหกรรม (กนอ.03/2) ภายใน 2 วัน เมื่อผลการตรวจโรงงาน สอดคล้องตามคำขอ และเอกสารถูกต้องครบถ้วน

ท่าเรืออุตสาหกรรม

ท่าเรืออุตสาหกรรม มาบตาพุด (จังหวัดระยอง – ชายฝั่งตะวันออก) บริการที่สำคัญ ๆ

- ศูนย์บริการ เบ็ดเสร็จ ครบวงจร
- สิทธิพิเศษ และการส่งเสริมการลงทุน

การบริการเบ็ดเสร็จครบวงจรของกรุงเทพมหานคร

แนวคิดในการให้บริการ

กรุงเทพมหานครเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการ พ.ศ.2528 และพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2542 รวม 44 ข้อ เป็นศูนย์กลางประเทศที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศเป็นเมืองที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็วมีพื้นที่ 1,564 ตารางกิโลเมตร มีประชากรตามทะเบียนราษฎร 5,686,019 คน จำนวนบ้าน 1,904,716 หลัง (สถิติเดือนมีนาคม 2544) และประชากรที่อยู่อาศัยโดยไม่มีทะเบียนอยู่ คาดว่าประมาณ 3 ล้านคน ดังนั้นการให้บริการต่อประชากรของกรุงเทพมหานครจึงเป็นภาระหน้าที่ที่ค่อนข้างหนัก ทั้งการให้บริการโดยตรง เช่นการทะเบียนราษฎร การรักษาความสะอาด การสาธารณสุข ฯลฯ

และการให้บริการโดยทางอ้อม เช่นการรักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชน การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย การผังเมือง การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ ฯลฯ แต่อย่างไรก็ดี กรุงเทพมหานครได้พยายามปรับปรุงการให้บริการในส่วนต่างๆเพิ่มขึ้นทุกปี เพื่อสนองความต้องการของประชาชน

การให้บริการต่อประชาชน ณ สำนักงานเขตก็เป็นอีกบริการหนึ่งที่กรุงเทพมหานครต้องปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของสังคม และเอื้ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชนที่มาติดต่อให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยสามารถให้บริการต่อประชาชนได้ตามอำนาจหน้าที่ ณ จุดเดียวเบ็ดเสร็จ (One Stop Service)

วัตถุประสงค์ของการบริการเบ็ดเสร็จครบวงจรของกรุงเทพมหานคร

1. เพื่อให้มีการบริการต่อประชาชนได้ ณ จุด จุดเดียว
2. เพื่อให้การติดต่อระหว่างประชาชนกับกรุงเทพมหานคร ณ สำนักงานเขตเป็นไปอย่างเรียบร้อย สะดวกและรวดเร็ว
3. เพื่อให้บรรยากาศในการติดต่อประสานงานเป็นไปอย่างราบรื่น
4. เพื่อเสริมสร้างศักยภาพของข้าราชการกรุงเทพมหานครในการให้บริการ
5. เพื่อปรับระบบบริหารจัดการภายในสำนักงานเขต ให้สอดคล้องกับการให้บริการในยุคโลกาภิวัตน์
6. เพื่อให้สำนักงานเขตเป็นฐานหลักที่สามารถรับการให้บริการต่อประชาชนได้ทุกรูปแบบ

เป้าหมายในการให้บริการของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครได้เปิดให้บริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕ ที่สำนักงานเขตราชเทวีเป็นเขตแรก ซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (นายสมัคร สุนทรเวช) และรองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (นายมุดตาฟ้า หมั่นงะ) ได้มอบหมายให้สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานครกับสำนักงานเขตราชเทวีดำเนินการร่วมกัน โดยรวมงานบริการประชาชนทุกประเภทที่กรุงเทพมหานครรับผิดชอบมาให้บริการต่อประชาชน ณ จุด ๆ เดียว เรียกศูนย์บริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) และนำระบบคิวเข้ามาช่วยในการให้บริการ ต่อมาได้ดำเนินการเพิ่มอีก ๑๔ สำนักงานเขต และในปีงบประมาณ ๒๕๔๕ จะดำเนินการเพิ่มเติมอีก ๒๒ สำนักงานเขต รวมทั้งจะมีการดำเนินการให้ครบ ๕๐ สำนักงานเขตหลังจากที่ได้มีการก่อสร้างอาคารถาวรของที่ทำการสำนักงานเขตครบถ้วนแล้ว

เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเรื่อง ทศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535¹² ผลการวิจัยพบว่า เจตนารมณ์ในการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งปัจจัยที่ควรคำนึงถึงในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและข้อกำหนดดังกล่าว คือ การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่, การดำเนินการออกใบอนุญาตจัดสรร, สัญญาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย, และระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

การศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543¹³ ผลการศึกษพบว่า การที่กฎหมายจัดสรรที่ดินได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลา ในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขารับคำขอ รวมทั้งจะต้องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้ขอภายใน 7 วัน นับแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเสร็จ

การศึกษาเรื่องปัญหาข้อกฎหมายกับการจัดสรรที่ดิน ศึกษาเฉพาะกรณีร่าง พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543¹⁴ (ร่างของกรมที่ดินฉบับล่าสุด) ผลการวิจัยพบว่าตัวบทกฎหมายที่ร่างขึ้นเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญ ต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ฉะนั้นปัญหาของตัวกฎหมายแต่ละมาตราที่มีผลดี ผลเสีย ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ในทางปฏิบัติ และควรมีการปรับปรุงในหลาย ๆ ด้าน ทั้งนี้เพื่อให้ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นที่ยอมรับทั้งภาครัฐและเกิดความเสมอภาคทั้งจากผู้บริโภคและผู้ประกอบการ

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹² ชมขวัญ ชำนิประศาสน์, "ทศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ คณะศึกษาศาสตร์, 2535).

¹³ ธนู บุญเลิศและคณะ, "ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543: ศึกษาเฉพาะกรณีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน," เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ 17 กลุ่มที่ 4 โรงเรียนนักบริหารระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

¹⁴ วชิร วัฒนานัฐวิวงศ์, "ปัญหาข้อกฎหมายกับการจัดสรรที่ดิน ศึกษาเฉพาะกรณีร่างพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543," (เอกสารวิจัยส่วนบุคคล, การศึกษาหลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่น 8 ประจำปี 2538-2539)

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเชิงบรรยายมีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาขั้นตอน ระยะเวลา ปัญหา และอุปสรรคของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี เนื่องจาก จังหวัดปทุมธานีเป็นจังหวัดที่มีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยโครงการขนาดใหญ่มากที่สุด ตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และได้กำหนดวิธีดำเนินการศึกษาดังนี้ คือ

ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

1. การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ โดยกำหนดแนวทางการศึกษา ดังนี้
 - 1.1 ศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นในการประสานงานและการติดต่อหน่วยงานราชการในเรื่องการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ของ ผู้ประกอบการ
 - 1.3 ศึกษาข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี เกี่ยวกับจำนวนโครงการจัดสรรที่ดินที่ทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ในจังหวัดปทุมธานี เพื่อทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง
 - 1.4 ศึกษาขอบเขตของหน่วยงานที่รับผิดชอบในพื้นที่ รวมทั้งการศึกษาข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาขั้นตอนระยะเวลาในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้เครื่องมือช่วยในการศึกษา ได้แก่ แบบสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้างเพื่อศึกษา ขั้นตอนในการยื่นขออนุญาตของแต่ละหน่วยงาน ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาต และ ปัญหาอุปสรรคของการดำเนินการโดยการสัมภาษณ์
 - 2.1 การสัมภาษณ์ ตัวแทนของหน่วยงานราชการ โดยการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ระดับหัวหน้าแผนก และเจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการของหน่วยงาน เพื่อศึกษาถึงขั้นตอน ระยะเวลาที่เกิดขึ้นจริงในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาต และปัญหาอุปสรรคของการดำเนินการ

2.2 ตัวแทนของผู้ประกอบการ โดยการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ประสานงานของโครงการเพื่อทราบถึงขั้นตอน ระยะเวลาที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินการติดต่อขออนุญาตขั้นตอนในการขออนุญาตระยะเวลาในการดำเนินการ ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา

การคัดเลือกกลุ่มประชากรที่จะทำการสัมภาษณ์แบบเฉพาะเจาะจง โดยได้คัดเลือกกลุ่มประชากรระดับหัวหน้างานในหน่วยงาน และระดับเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบงานการขออนุญาตสำหรับโครงการจัดสรรขนาดใหญ่โดยตรง รวมทั้งตัวแทนผู้ประกอบการที่ทำหน้าที่ประสานงานราชการโดยการสัมภาษณ์บุคคล ดังต่อไปนี้

1. เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาคลองหลวง และ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบ และพิจารณาขออนุญาตค้าที่ดิน
2. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และเจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมืองสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีหน้าที่พิจารณาตรวจสอบพื้นที่ผังเมือง
3. เจ้าหน้าที่โครงการชลประทานรังสิตเหนือ และสำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) ที่มีหน้าที่ตรวจสอบ และพิจารณาขออนุญาตทำทางเชื่อมและขออนุญาตระบายน้ำ
4. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานธนารักษ์จังหวัด และเจ้าหน้าที่สำนักงานบริหารที่ราชพัสดุ 3 ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาเรื่องขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ เพื่อทำทางเชื่อมและระบายน้ำ
5. เจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบพื้นที่ และพิจารณาออกหนังสือตอบรับ จัดเก็บขยะ
6. เจ้าหน้าที่ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สังกัดสำนักงานไฟฟ้าเขต ซึ่งมีหน้าที่ในการพิจารณาขยายเขตระบบจำหน่ายไฟฟ้า
7. เจ้าหน้าที่ของการประปาส่วนภูมิภาค สาขารังสิต และเจ้าหน้าที่การประปาเขต ที่มีหน้าที่ในการพิจารณาออกแบบระบบขยายเขตจำหน่ายน้ำประปา
8. เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ และหัวหน้าสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนักวิชาการชุมชนและบ้านพักอาศัยที่มีหน้าที่ในการพิจารณาตรวจสอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
9. เจ้าหน้าที่ประสานงานโครงการของบริษัทจัดสรรขนาดใหญ่ที่ทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษ

ผู้วิจัยได้คัดเลือกพื้นที่จังหวัดปทุมธานี เป็นพื้นที่ ที่ทำการศึกษา เนื่องจากจังหวัดปทุมธานี นับเป็นจังหวัดที่มีการขยายตัวในการเปิดโครงการมากที่สุด นับตั้งแต่การประกาศพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ถึงมกราคม 2546 มีการขออนุญาตจัดสรรจำนวน 35 โครงการ โดยเป็นโครงการขนาดเล็ก จำนวน 13 โครงการ โครงการขนาดกลางจำนวน 17 โครงการ และโครงการขนาดใหญ่ จำนวน 5 โครงการ

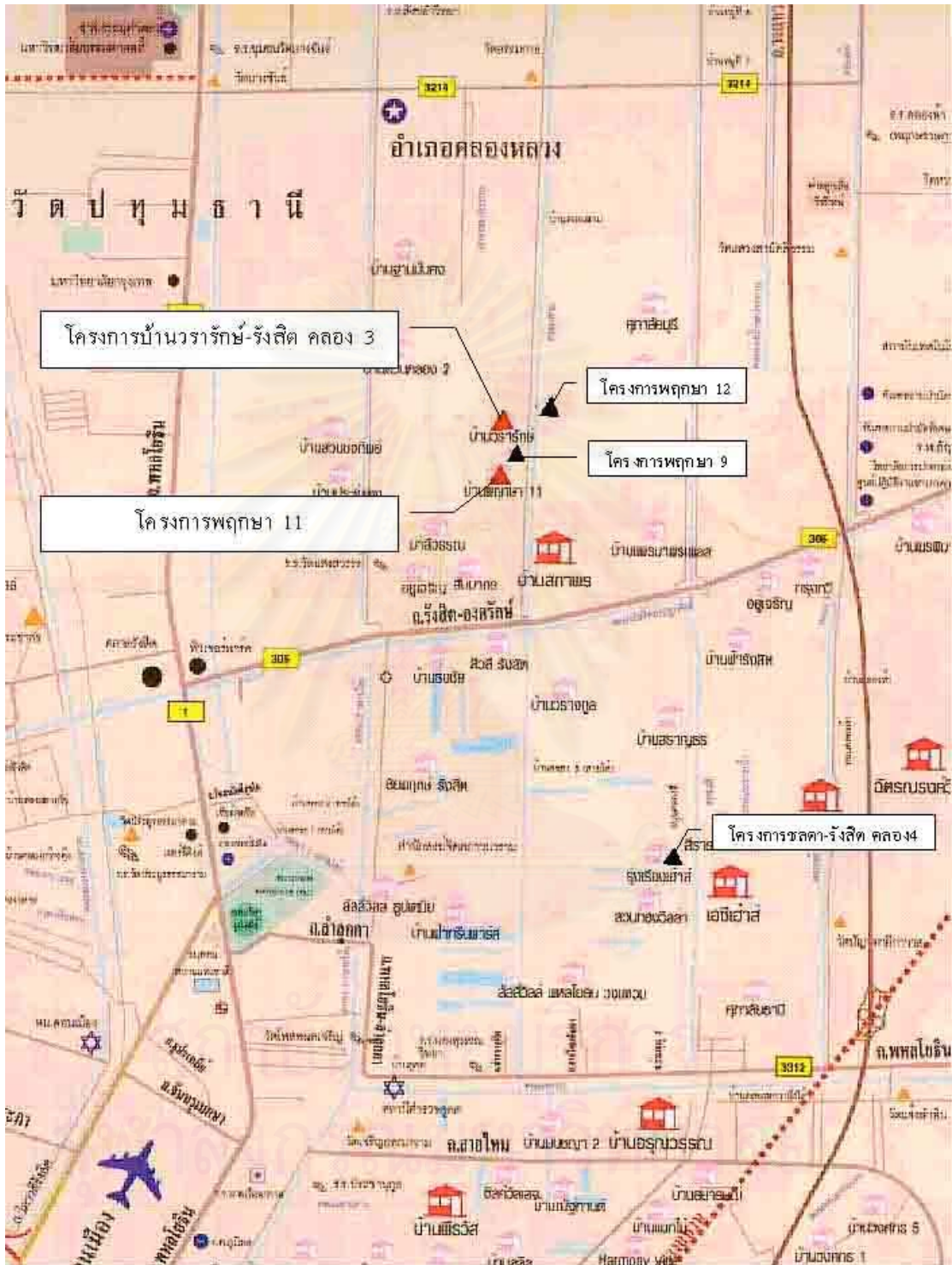
ตารางที่ 3.1 แสดงรายชื่อโครงการขนาดใหญ่ จังหวัดปทุมธานี ที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	แปลง ย่อย
1	บ้านพฤษภา 9	บริษัท พฤษภาเรียลเอสเตท จำกัด	โฉนดเลขที่.84627 ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง	95-3-29	1,23 7
2	บ้านพฤษภา 11	บริษัท พฤษภาเรียลเอสเตท จำกัด	โฉนดเลขที่ 8426 ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง	117-2-00	1,32 2
3.	บ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3	บริษัท วงทองกรุ๊ป จำกัด	โฉนดเลขที่103595 ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง	200-0-32	1,76 7
4	บ้านพฤษภา 12	บริษัท พฤษภาเรียลเอสเตท จำกัด	โฉนดเลขที่105759 ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง	264-3-27	3,01 7
5	ชลลดา รังสิต	บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	โฉนดเลขที่.21044 ตำบลบึงลาดสวย อำเภอลำลูกกา	212-3-44	912

จากตารางที่ 3.1 พบว่า โครงการบ้านพฤษภา11 และโครงการบ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 มีตัวแปรที่มีความใกล้เคียงกันมากที่สุด ได้แก่

1. ทำเลที่ตั้ง
2. จำนวนแปลงย่อย
3. หน่วยงานราชการที่ติดต่อ
4. ช่วงเวลาการยื่นขอจัดสรร

รูปที่ 3.1 แผนที่โดยสังเขป



การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา ผู้วิจัยได้เลือกโครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการ เพื่อนำมาศึกษาเปรียบเทียบระหว่างขั้นตอน ระยะเวลา ตามระเบียบราชการที่กำหนด กับการปฏิบัติงานจริง โดยคัดเลือกโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกันมีการประสานงานกับหน่วยงานราชการเช่นเดียวกัน

สภาพทั่วไปภายในโครงการ



รูปที่ 3.2 สภาพถนนเลียบบคลอง 3



รูปที่ 3.3 ทางเชื่อมถนนเข้าโครงการ



รูปที่ 3.4 สวนหย่อม และบ่อน้ำบาดน้ำเสีย



รูปที่ 3.5 อาคารควบคุมระบายน้ำเสีย



รูปที่ 3.6 ถนนเลียบบคลอง 3



รูปที่ 3.7 ถนนสายรอง



รูปที่ 3.8 บ่อน้ำบาดน้ำเสีย



รูปที่ 3.9 อาคารควบคุมทางระบายน้ำ

ดังนั้น เพื่อให้การศึกษาขั้นตอนในการขออนุญาตจัดสรรครบขั้นตอน ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษารายละเอียดของโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินการกับทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยได้ตัวแทนจากการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษา เป็นโครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการ ซึ่งอยู่ในเขต ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมรายละเอียดข้อมูลด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบข้อปฏิบัติเพื่อบริการประชาชนเกี่ยวกับงานขออนุญาตของแต่ละหน่วยงาน เพื่อกำหนดขอบเขตเนื้อหา และกำหนดกรอบของการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา โดยการออกแบบสัมภาษณ์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง เพื่อสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงาน และเจ้าหน้าที่ของโครงการที่มีหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงาน โดยยึดหลักการพิจารณาตามระเบียบข้อปฏิบัติของแต่ละหน่วยงานได้กำหนดไว้ ดังนี้

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาเป็นแบบสัมภาษณ์ กึ่งมีโครงสร้าง ซึ่งได้มีการจัดแบ่งเนื้อหาการสัมภาษณ์ เป็น 3 ประเด็นหลัก ดังนี้

1. ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนในการดำเนินการขออนุญาตตามระเบียบข้อปฏิบัติ และการปฏิบัติงานจริงของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรร
2. ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับระยะเวลา ตามระเบียบข้อปฏิบัติของหน่วยงานกำหนดไว้กับการปฏิบัติจริง
3. ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างในระหว่างวันที่ 10 ธันวาคม 2545 ถึง 25 มีนาคม 2546 โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยตนเองทุกขั้นตอนด้วยวิธีการติดต่อหน่วยงานแต่ละหน่วยงานเพื่อขอเอกสารเกี่ยวกับ ระเบียบข้อปฏิบัติ เพื่อบริการประชาชน เกี่ยวกับงานขออนุญาตต่าง ๆ โดยบางหน่วยงานจะมีระเบียบปฏิบัติ แต่บางหน่วยงานจะไม่มีระเบียบปฏิบัติผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์เพิ่มเติมในส่วนของงานรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับการ ขออนุญาต โดยได้ศึกษารายละเอียดของเอกสารจากทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาศึกษาวิเคราะห์ ขั้นตอน ระยะเวลา ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

2. ผู้วิจัยได้เข้าทำการสำรวจทางกายภาพของโครงการและทำเลที่ตั้งโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นกรณีศึกษา
3. ดำเนินการสัมภาษณ์โดยในเบื้องต้นผู้วิจัยได้จัดส่งจดหมายขอเข้าพบสัมภาษณ์เพื่อขออนุญาตหมายทำการสัมภาษณ์ กับเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่าง

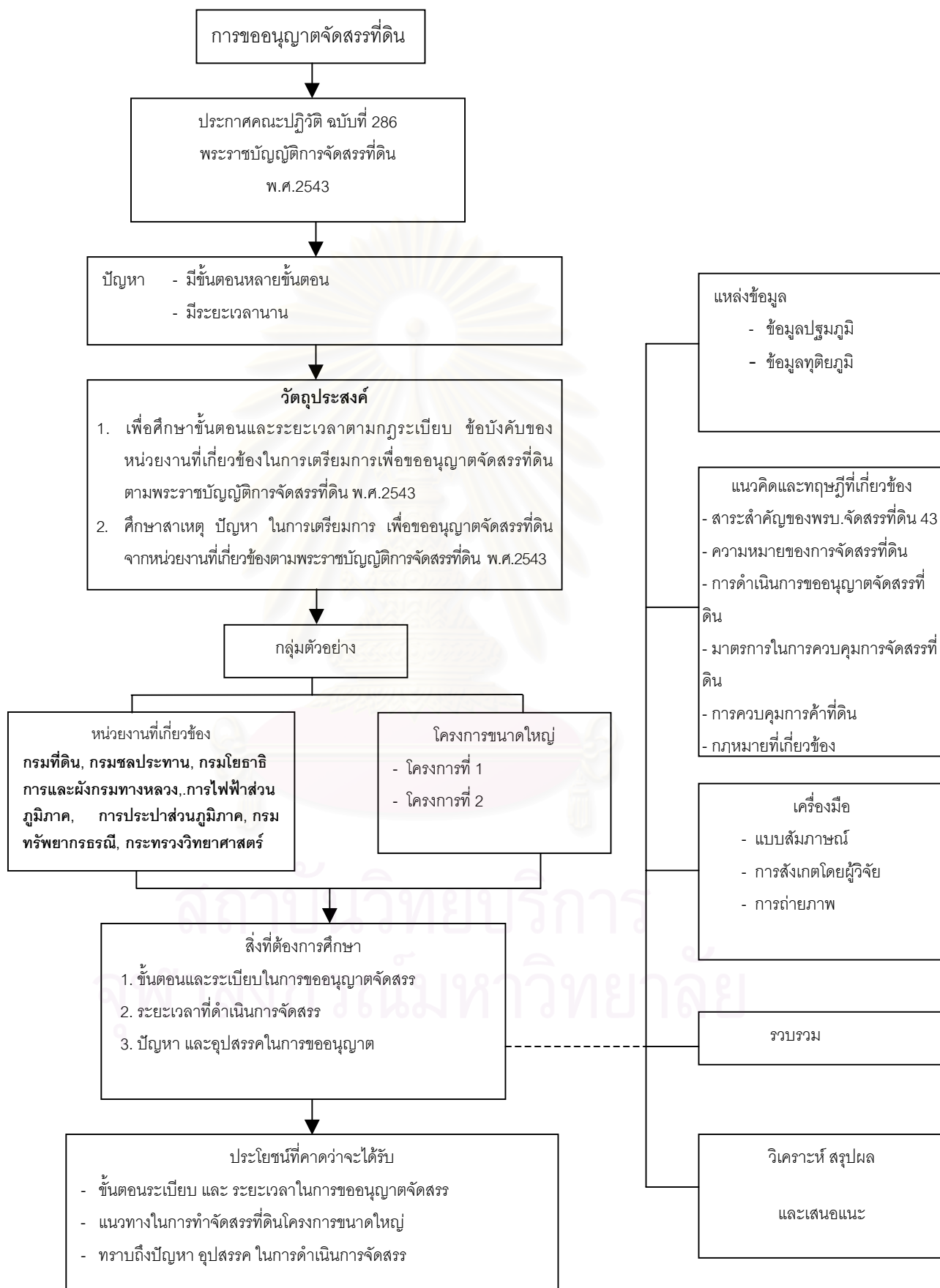
การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและค้นคว้าเพิ่มเติม รวมทั้ง บทสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้นำมาประมวลข้อมูลและได้ทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์การศึกษาที่ได้กำหนดไว้ในเบื้องต้น

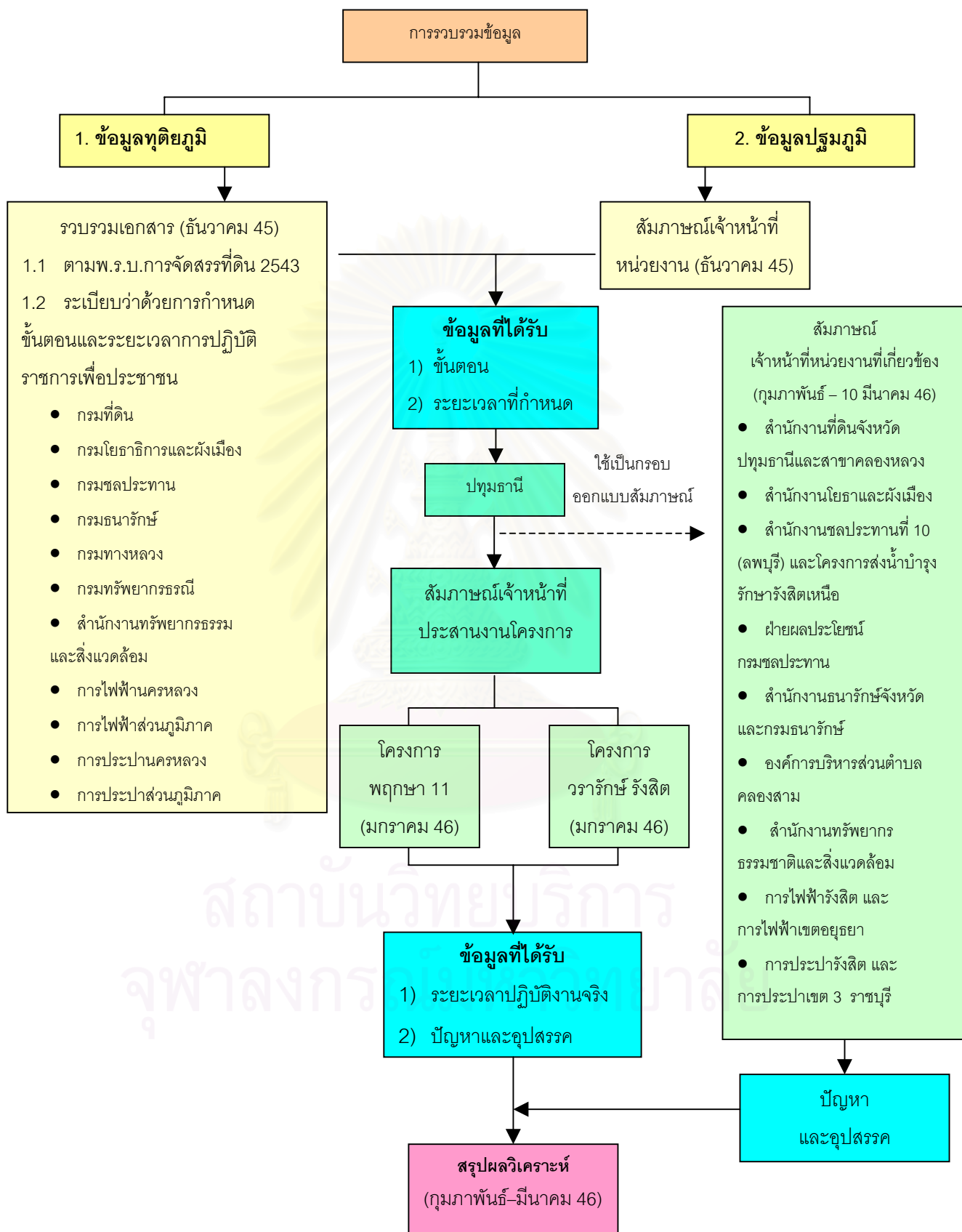


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 3.1 แสดงลำดับขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา



แผนผังที่ 3.2 กระบวนการในการศึกษา



บทที่ 4

การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิโดยการรวบรวมข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินได้ศึกษาข้อมูลดังนี้

1. ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน
2. ระเบียบว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อบริการประชาชน

ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน

ในการดำเนินการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการ มีขั้นตอนในการทำจัดสรรที่ดินออกได้เป็น 3 ขั้นตอนดังนี้ คือ

1. ขั้นตอนการจัดหาที่ดิน

ผู้ที่ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินจะต้องมีการเตรียมการในการจัดหาซื้อที่ดินมาเป็นวัตถุดิบ เพื่อทำธุรกิจการจัดหาซื้อที่ดินผู้ประกอบการควรจะทำการศึกษาถึงสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ก่อน

1.1 ทำเลที่ตั้ง ผู้ประกอบการควรจะมีความรู้ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการดีพอสมควร ใกล้แหล่งชุมชน ติดแม่น้ำ ติดคลอง มีแหล่งรองรับขยะ

1.2 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจซื้อ เช่นเดียวกับกฎหมายผังเมืองกำหนดให้ที่ดินบริเวณนั้นเป็นประเภทใดสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ กรณีที่ดินไม่มี น้ำประปาผ่านผู้จัดสรรจะต้องหาแหล่งน้ำเองต้องเขตวิฤตน้ำบาดาลด้วยว่าอยู่ในเขตใด เป็นเขตพื้นที่ห้ามทำการขุดเจาะน้ำบาดาล

1.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของภาครัฐว่าได้ให้บริการเข้ามาถึงที่ดินหรือไม่ หรือจะมีอะไรบ้างในอนาคตกันใกล้นี้ ไฟฟ้า ประปา และมีบริการอื่นใดบ้างที่ให้ความสะดวก เช่น มีรถเมล์ผ่านที่ดินมีการเดินทางไปมาได้สะดวกไม่ห่างไกลความเจริญมากนัก

2. ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้ประกอบการที่ประสงค์ที่จะทำการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเพื่อการจำหน่ายไม่ว่าจะเป็นที่ดินเพื่อทำการเกษตรกรรมก็ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินก่อนโดยจะต้องดำเนินการดังนี้

2.1 การเตรียมการเพื่อขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการที่ต้องการจะทำการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้จะต้องจัดเตรียมติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ที่ดูแลรับผิดชอบในพื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ซึ่งในขั้นตอนนี้เป็นเรื่องที่จะทำการศึกษา โดยละเอียดต่อไป

2.2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ประกอบการได้รับหนังสืออนุญาต หรือความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว ก็สามารถรวบรวมเอกสารเพื่อยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน

ลำดับต่อมาในการเตรียมหลักฐานและเอกสารที่ต้องใช้ในการประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 2 (หน้า 24) โดยมีขั้นตอนและหลักเกณฑ์ในการขออนุญาต ดังนี้

2.2.1 ยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินสาขาพร้อมแฟ้มโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รวบรวมเอกสารที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เอกสารบริษัท สำเนาโฉนดที่ดินที่มีชื่อผู้ขออนุญาตฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แผนผังแบ่งแปลงย่อย โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน หนังสือคำประกันสาธารณูปโภคส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หนังสือคำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค 7% ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนที่ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว โดยต้องมีการหมายสีในแผนผังแสดงให้เห็นงานก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ทำการก่อสร้างแล้ว หนังสือยินยอมธนาคารให้ทำการจัดสรรที่ดิน และบัญชีเฉลี่ยหนี้ จากธนาคารผู้รับจำนอง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้าง หรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ ฯลฯ (ตามที่ระบุไว้ในหน้า 24) จัดแฟ้ม จำนวน 13 แฟ้ม เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนแล้วถึงจะลงรับพร้อมให้ชำระเงินค่าธรรมเนียม

2.2.2 เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินสาขาลงนามนำส่งสำนักงานที่ดินจังหวัดเจ้าหน้าที่งานจัดสรรรับเรื่องออกตรวจสอบสภาพพื้นที่โครงการเพื่อดูงานก่อสร้างสาธารณูปโภค และประมาณราคาค่าประกันสาธารณูปโภคส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ตรวจสอบแผนผังโครงการว่าได้มีการวางผังแปลงย่อย และ จัดให้มีสาธารณูปโภคได้ตามข้อกำหนดหรือเขียนโครงการจัดสรรที่ดินระบุรายละเอียดตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้ครบถ้วนสรุปเรื่อง จัดวาระการประชุม เพื่อเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนดวันประชุม หรืออาจมอบหมายให้รองผู้ว่าราชการเป็นประธานประชุมแทน

2.2.3 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา โดยจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่รับคำขอเจ้าหน้าที่สรุปรายงานการประชุม เสนอให้คณะกรรมการรับรองรายงานการประชุมพร้อมทั้งสรุปเรื่องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้กับโครงการ

2.2.4 การที่ผ่านมติกรรมการเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยจะต้องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน (ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ไม่ได้ระบุไว้ว่าเป็น 7 วันทำการ ฉะนั้น จึงนับวันต่อเนื่องจนครบ) โดยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในใบอนุญาต

2.2.5 เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องส่งใบอนุญาตจัดสรร พร้อมแผนผังที่ผ่านการรับรองแล้ว และแฟ้มจัดสรรที่ดิน จำนวน 2 ชุด จัดส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้อง เพื่อแจ้งให้ผู้จัดสรรรับทราบ และมาชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในราคาไร่ละ 250 บาท พร้อมทั้งต้องนำโฉนดที่ดินมาประทับตราในสารบัญหลังว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน”

2.3 การรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ก็สามารถทำการยื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรรมีขั้นตอนดังนี้

2.3.1 ยื่นขอรังวัดแบ่งจัดสรร ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยจะต้องทำการรังวัดแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้ตรงกับผังจัดสรรที่ได้รับอนุญาตชำระเงินค่าคำขอเสนอหัวหน้าช่างรังวัดนัดวันรังวัด

2.3.2 จ่ายเงินค่ามัดจำรังวัด และรับหมายรังวัดเพื่อจัดส่งให้ที่ดินข้างเคียงมาทำการชี้เขตในวันรังวัด

2.3.3 ทำการรังวัดตามวันที่นัดหมาย โดยจะต้องมีเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาชี้เขตร่วมด้วยถ้าที่ดินติดทางสาธารณะ หรือทางหลวง หรือคลองชลประทาน ก็ต้องมีตัวแทนของหน่วยงานมาชี้เขตด้วย ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาเซ็นครบ ช่างรังวัดก็สามารถส่งเรื่องได้เมื่อทำการรังวัดเสร็จ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาเซ็นชี้เขตไม่ครบก็ต้องประกาศ 30 วัน ช่างรังวัดทำการรังวัดเรียบร้อยแล้ว ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

2.3.4 ฝ่ายทะเบียนแจ้งผู้ขอให้นำโฉนดที่ดินมาทำการจดทะเบียน และออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยในสารบัญหลังจากโฉนดที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีการครอบงำนองกรณีที่ดินติดจำนอง และจะต้องระบุภาระหนี้จำนองตามบัญชีเฉลี่ยหนี้ที่ได้แสดงไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

2.3.5 รับโฉนดที่ดินแปลงย่อย

2.4 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้ประกอบการสามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยยื่นที่สำนักงานเขต หรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

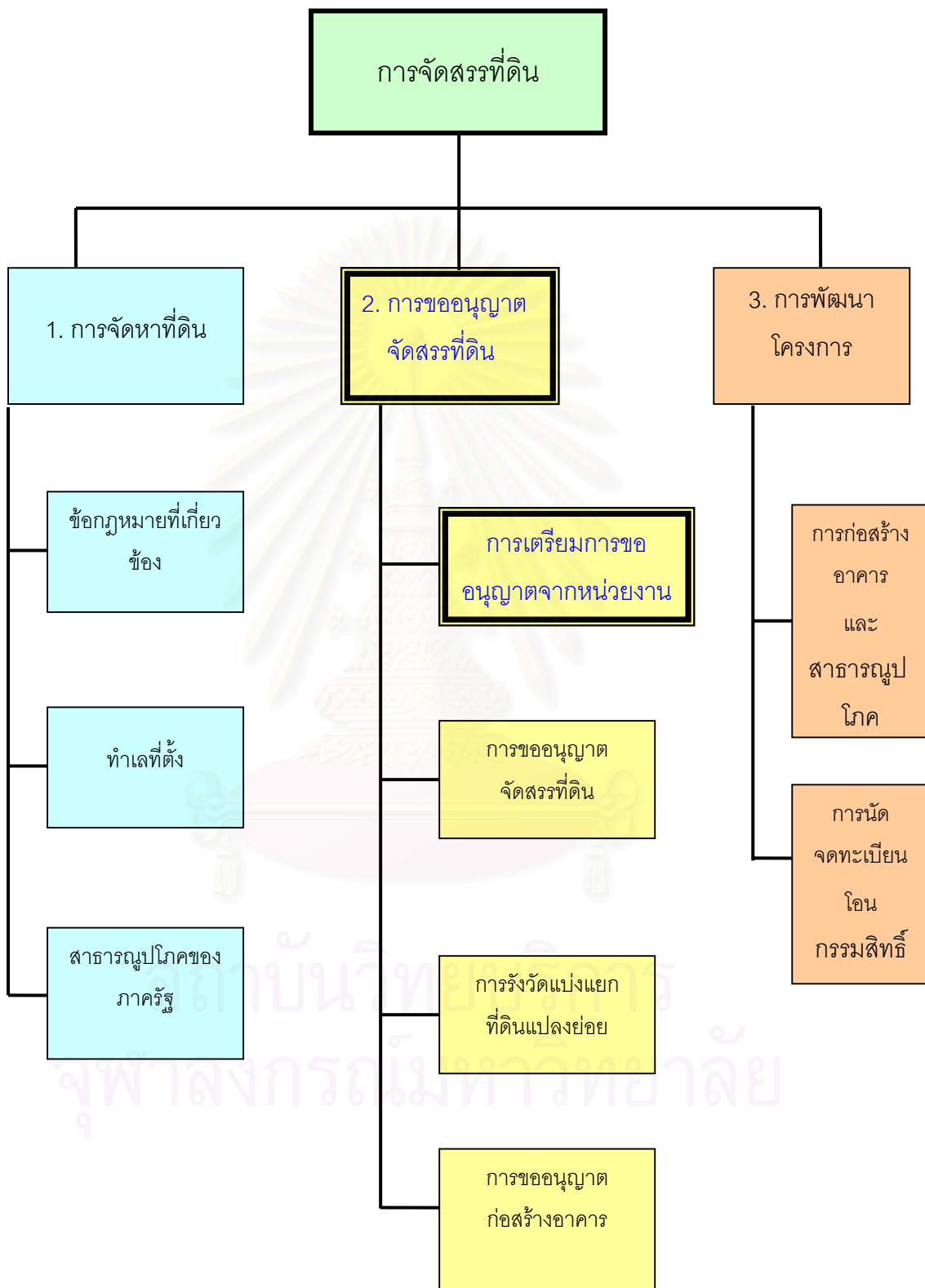
2.5 ขอลอกทะเบียนบ้าน เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้วจึงจะยื่นขอลอกทะเบียนบ้านได้ โดยยื่นที่สำนักงานเขตที่เกี่ยวข้อง (อยู่ในกทม.) ต่างจังหวัดยื่นที่อำเภอ

3. ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

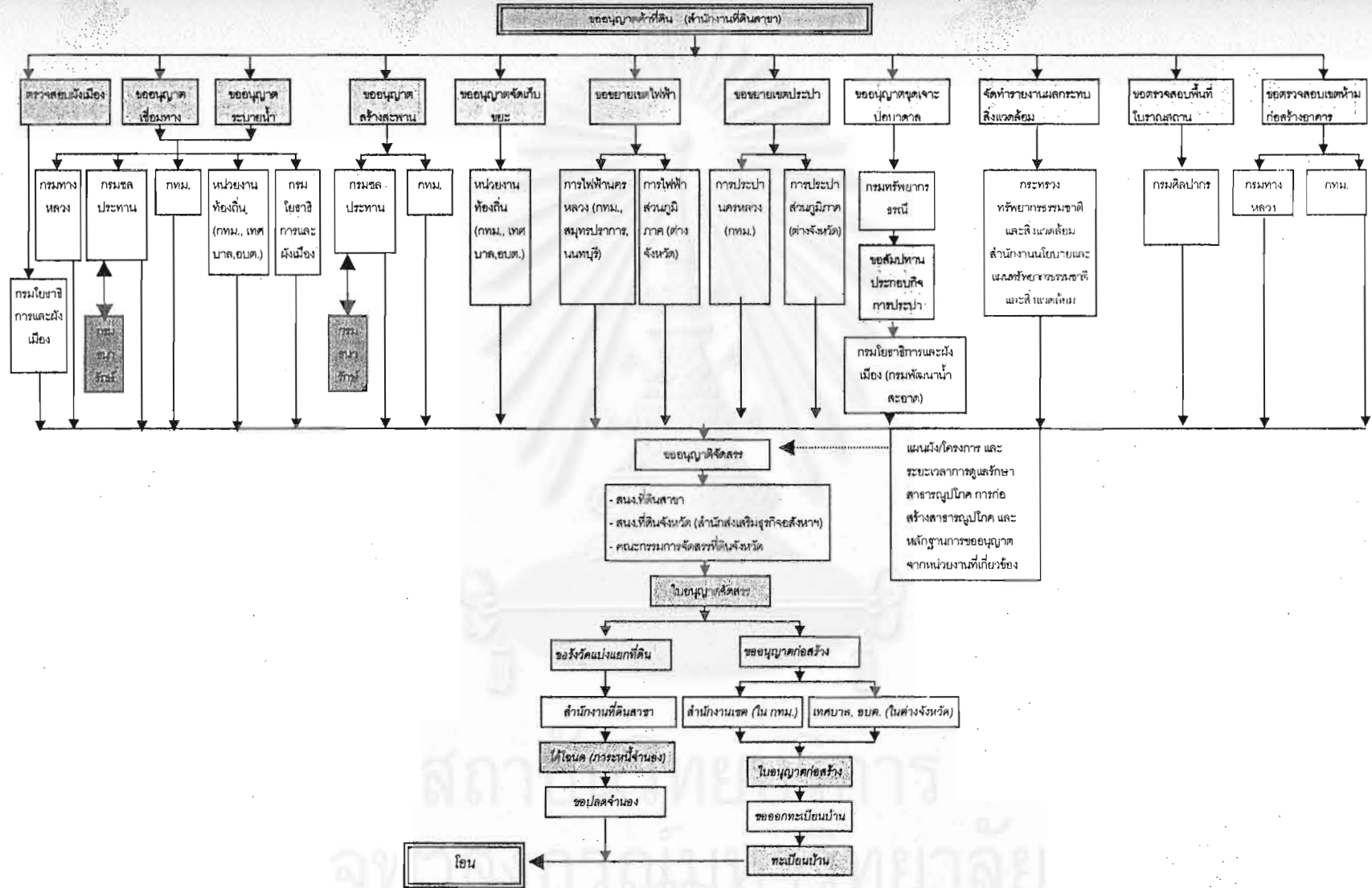
เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็สามารถทำการโฆษณาเปิดขายโครงการได้ และทำการพัฒนาที่ดินทำการก่อสร้างอาคารได้ตามแบบที่รับอนุญาตจากสำนักงานเขต หรือหน่วยงานท้องถิ่น

ในการศึกษาครั้งนี้ ทำการศึกษา ในขั้นตอนที่ 2.1 เป็นการเตรียมการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในส่วนของกรรวบรวมข้อมูล เอกสารระเบียบเกี่ยวกับขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงานเพื่อบริการประชาชน จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานนั้นก่อนทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยจะต้องทำการติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานใดบ้าง นั้นขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการและพื้นที่ที่โครงการนั้นตั้งอยู่ ซึ่งในความดูแลของหน่วยงานไหนบ้าง โดยมีกระทรวงและหน่วยงาน ดังนี้

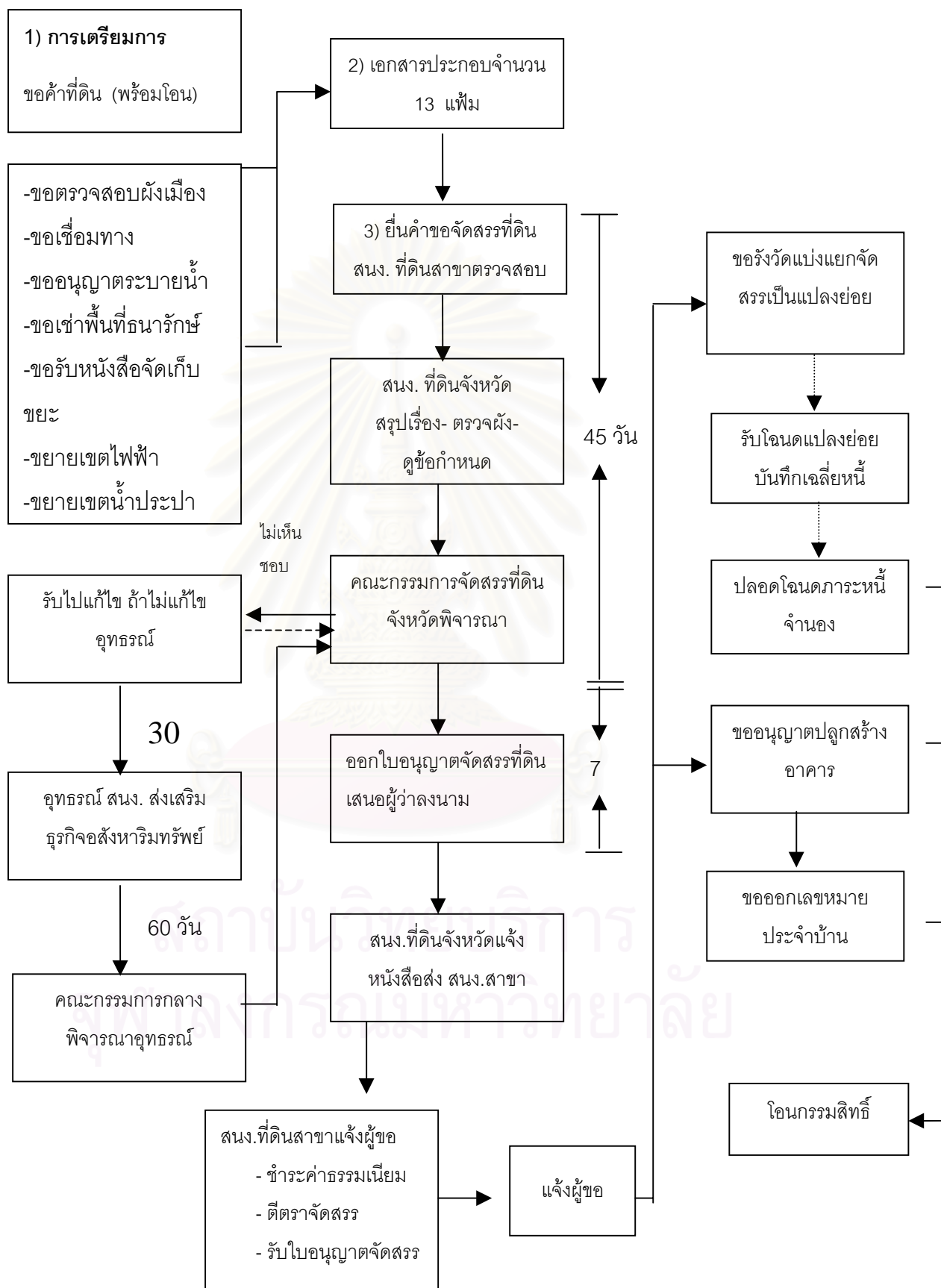
แผนผังที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน



แผนผังที่ 4.2 แสดงขั้นตอนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการขนาดใหญ่พร้อมขั้นตอนการขออนุญาตจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



แผนผังที่ 4.3 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน



ตารางที่ 4.1 ขั้นตอนการขออนุญาตและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการทำจัดสรรที่ดิน

เรื่องที่ต้องขออนุญาต	หน่วยงาน	กรม	กระทรวง
1. ขออนุญาตค้าที่ดิน	- สำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด	กรมที่ดิน	กระทรวงมหาดไทย
2. ตรวจสอบพื้นที่ผังเมืองรวม	- สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร - สำนักงานโยธาธิการและ ผังเมืองจังหวัด	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและ ผังเมือง	กระทรวงมหาดไทย
3. ขออนุญาตเชื่อมทาง	- กรณีที่ดินอยู่ติดกับเขตการดูแลของชลประทานยื่นคำขอที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา - ที่ดินติดกับถนนกรมทางหลวงยื่นคำขอที่แขวงทาง - ในเขตกรุงเทพมหานครยื่นคำขอที่สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัดยื่นคำขอที่สำนักงานโยธาและผังเมืองจังหวัด	กรมชลประทาน กรมทางหลวง กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการ	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงคมนาคม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย
4. ขออนุญาตระบายน้ำ 4.1 ขออนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่น 4.2 ขออนุญาตจากกรมชลประทาน	- กรณีที่ดินอยู่ติดกับเขตการดูแลของชลประทานยื่นที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา - ที่ดินติดกับถนนกรมทางหลวงยื่นคำขอที่แขวงทาง - ในเขตกรุงเทพมหานครยื่นที่สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัดยื่นที่โยธาธิการจังหวัด	กรมชลประทาน กรมทางหลวง กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการ และผังเมือง	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงคมนาคม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย

เรื่องที่ต้องขอ อนุญาต	หน่วยงาน	กรม	กระทรวง
5. ขออนุญาตสร้าง สะพาน (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีที่ดินอยู่ติดกับเขต การดูแลของชลประทานยื่นคำ ขอที่โครงการส่งน้ำและบำรุง รักษา - ในเขตกรุงเทพมหานครยื่นคำ ขอที่สำนักงานเขต 	กรมชลประทาน กรุงเทพมหานคร	กระทรวงเกษตร และสหกรณ์ กระทรวงมหาดไทย
6.ขอใช้พื้นที่กับ กรมธนารักษ์ 6.1 ขอใช้พื้นที่ทำ ทางเชื่อม 6.2 ขอใช้พื้นที่ก่อสร้างอาคารควบคุม การระบายน้ำ	สำนักงานธนารักษ์จังหวัด	กรมธนารักษ์	กระทรวงการคลัง
7. ขออนุญาตจัดเก็บ ขยะ	<ul style="list-style-type: none"> - ในเขตกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอที่สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล หรือองค์การบริหารส่วน จังหวัดหรือเทศบาล 	กรุงเทพมหานคร กรมส่งเสริม การปกครองท้องถิ่น	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย
8. ขยายเขตไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> - ในเขตกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และนนทบุรี ยื่นคำขอที่การไฟฟ้านคร หลวงเขต - ในจังหวัดอื่น ๆ ยื่นคำขอ ที่การไฟฟ้าภาคสาขา 	การไฟฟ้านครหลวง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย
9. ขอขยายเขต ประปา	<ul style="list-style-type: none"> - ในเขตกรุงเทพมหานครยื่น คำขอที่การประปานคร หลวงเขต - ในจังหวัดอื่น ๆ ยื่นที่การ ประปาส่วนภูมิภาคสาขา 	การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิ ภาค	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย

เรื่องที่ต้องขอ อนุญาต	หน่วยงาน	กรม	กระทรวง
10. กรณีที่การ ประปาฯ ไม่สามารถ ขยายเขตได้ถึงที่ดิน จะต้องยื่นขอ 10.1 ขอขุด เจาะบ่อบาดาล 10.2 ตรวจ สอบคุณภาพน้ำ 10.3 ขออนุญาต ใช้น้ำบาดาล	- ในเขตกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอกองน้ำบาดาล - ในต่างจังหวัด ยื่นคำขอกองอุตสาหกรรม จังหวัด		กระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม
11. ขอสัมปทาน ประกอบกิจการ ประปา (กรณีที่ต้อง ขุดเจาะบ่อบาดาล)	- ในกรุงเทพมหานครยื่นคำ ขอกองพัฒนาน้ำสะอาด - ในต่างจังหวัดยื่นคำขอที่ สำนักงานโยธาธิการและผัง เมืองจังหวัด	- กรมโยธาธิการ และผังเมือง - สำนักนโยบายและ แผน	กระทรวงมหาดไทย กระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม
12. จัดทำรายงานผ กระทบสิ่งแวดล้อม 12.1 จัดทำราย งาน 12.2 เสนอราย งาน/ตรวจสอบ	- นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาต จากสำนักงานนโยบายและ แผนสิ่งแวดล้อม - สำนักวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	นิติบุคคล สำนักนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	กระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม
13. ขอตรวจ สอบพื้นที่โบราณ สถาน	- ศิลปากรจังหวัด	กรมศิลปากร	กระทรวงวัฒนธรรม
14. ขอตรวจสอบ แนวเขตห้ามปลูก สร้างอาคาร	- เขตกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอที่สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัด ยื่นที่แขวง การทาง	กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงคมนาคม

จากตารางที่ 4.1 สรุป

ได้ว่าผู้ประกอบการที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จะต้องดำเนินการขออนุญาตในเรื่องใดบ้าง ติดต่อกับหน่วยงานใดในตารางจะเห็นว่า มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึง 14 หน่วยงาน 6 กระทรวง

1. กระทรวงมหาดไทย มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 8 หน่วยงาน คือ

- 1.1 กรมที่ดิน พิจารณางานขออนุญาตค่าที่ดิน
- 1.2 กรมโยธาธิการและผังเมือง พิจารณางานขอตรวจสอบผังเมืองเพื่อให้ทราบพื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดผังเมืองให้สามารถทำจัดสรรได้ และพิจารณางานขออนุญาตเชื่อมทางในกรณีที่ดินอยู่ติดถนนที่อยู่ในความดูแลของทางหลวงท้องถิ่น
- 1.3 กรุงเทพมหานคร พิจารณางานขออนุญาตเชื่อมทาง ขออนุญาตระบายน้ำ และขออนุญาตก่อสร้างสะพานกรณีที่ดินอยู่ติดกับเขตของกรุงเทพมหานคร
- 1.4 องค์การบริหารส่วนตำบล พิจารณางานการตอบรับจัดเก็บขยะของโครงการ
- 1.5 การไฟฟ้านครหลวง พิจารณางานในเรื่องการขอปักเสาพาดสายให้กับโครงการที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และนนทบุรี
- 1.6 การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พิจารณางานในเรื่องการขอขยายเขตจำหน่ายไฟฟ้าให้กับโครงการที่ตั้งอยู่ในต่างจังหวัด
- 1.7 การประปานครหลวง พิจารณางานในเรื่องการขอขยายเขตประปาให้กับโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร
- 1.8 การประปาส่วนภูมิภาค พิจารณาเรื่องขอขยายเขตประปาให้กับโครงการ

2. กระทรวงคมนาคม มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมทางหลวง พิจารณางานอนุญาตเชื่อมทางและขออนุญาตระบายน้ำ กรณีที่ดินอยู่ในเขตที่ดินติดกับถนนทางหลวง

3. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมชลประทาน พิจารณางานขออนุญาตเชื่อมทาง ระบายน้ำ และสร้างสะพานในเขตที่ดินที่ติดกับคลองชลประทานซึ่งมีกรมชลประทานใช้ประโยชน์

4. กระทรวงการคลัง มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมธนารักษ์ พิจารณางานขออนุญาตใช้พื้นที่ราชพัสดุในกรณีที่ดินตั้งอยู่ติดคลองชลประทาน

5. กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- 1.1 สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- 1.2 กรมทรัพยากรน้ำบาดาล

6. กระทรวงวัฒนธรรม มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมศิลปากร ดูแลพื้นที่ที่ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน

ระเบียบปฏิบัติว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีขั้นตอนและระยะเวลาของแต่ละหน่วยงานได้ออกกฎระเบียบในการปฏิบัติไว้ได้ ดังนี้

1. ขออนุญาตคำที่ดิน

1.1 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร ลงนามหนังสืออนุญาตโดยอธิบดีกรมที่ดิน ส่วนในต่างจังหวัดลงนามโดยผู้ว่าราชการจังหวัด (ดังแสดงในแผนผังที่ 4.4)

1.2 ขั้นตอนในการพิจารณา 5 ขั้นตอน

1.2.1 ยื่นขออนุญาตคำที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินสาขาที่โครงการท่านตั้งอยู่ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ ตรวจสอบเอกสาร และลงรับเรื่อง ชำระค่าคำขอสรุปเรื่องเพื่อส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด

1.2.2 นำเรื่องส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบรับงาน ตรวจสอบโครงการคำที่ดิน เอกสารและสรุปเรื่องเพื่อนำเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลงนามหนังสือเพื่อนำเสนอ

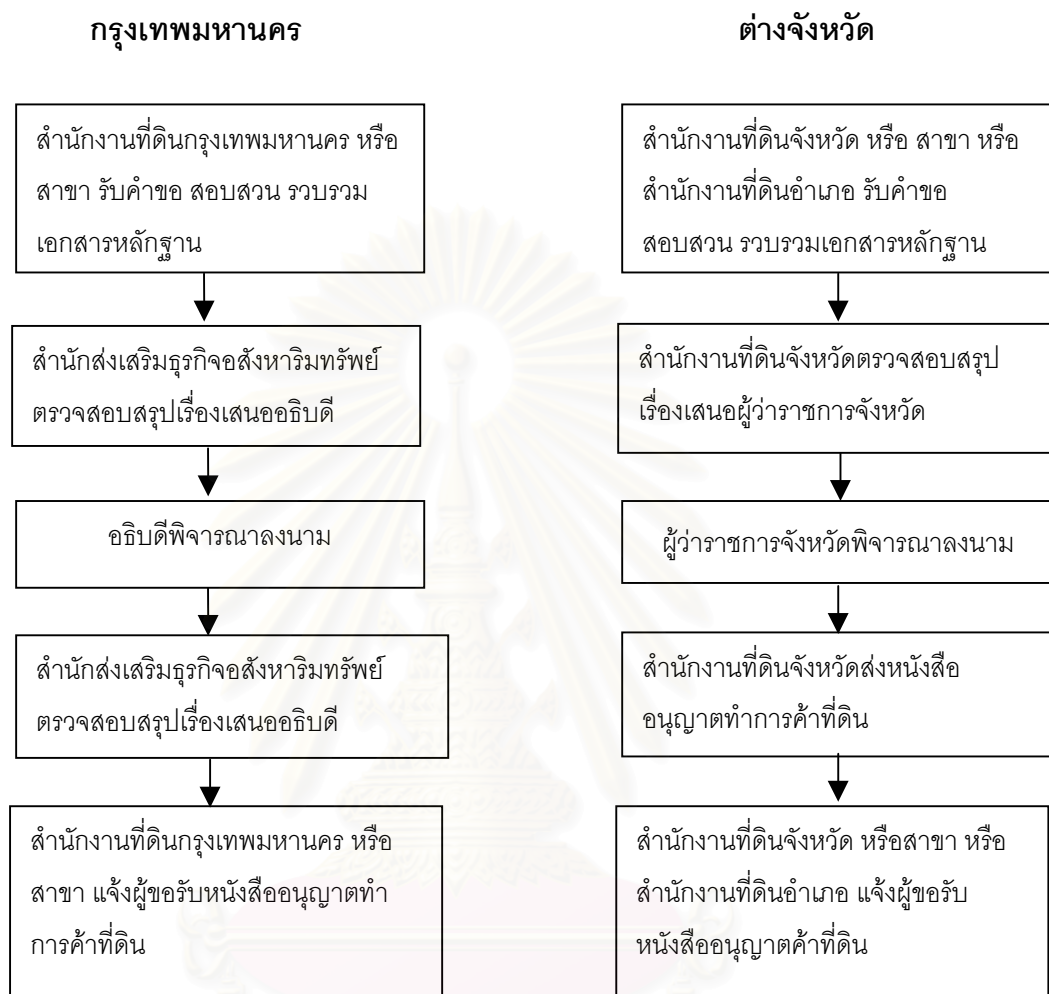
1.2.3 เสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา ลงนามในหนังสืออนุญาตคำที่ดิน

1.2.4 เจ้าหน้าที่จัดพิมพ์หนังสือส่งแฟ้ม อนุญาตคำที่ดินให้กับสำนักงานที่ดินสาขา

1.2.5 สำนักงานที่ดินสาขาแจ้งให้ผู้ขอรับทราบเพื่อชำระค่าธรรมเนียมและรับใบอนุญาตคำที่ดิน

1.3 ระยะเวลาดำเนินการ ทุกขั้นตอน รวม 7 วัน ทำการ กรณีที่มีเอกสารถูกต้องครบถ้วน

แผนผังที่ 4.4 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน กรณีเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วน ระยะเวลาการดำเนินการทุกขั้นตอนรวม 7 วันทำการ



2. ขอดตรวจสอบผังเมืองรวม

2.1 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานโยธา และผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

2.2 ขั้นตอนในการพิจารณา 5 ขั้นตอน

2.2.1 ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการ และเอกสาร ณ สำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด เจ้าหน้าที่รับเรื่อง ตรวจสอบเอกสาร

2.2.2 โทรแจ้ง ผู้ยื่นคำขอเพื่อนัดวันออกตรวจสอบพื้นที่โครงการสรุปรายงาน การตรวจพื้นที่ตั้งโครงการ ส่งงานวิเคราะห์ใช้เวลา 2 วัน

2.2.3 เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ สรุปเรื่องการตรวจสอบวิเคราะห์ข้อกฎหมายผังเมืองได้กำหนดไว้ให้เป็นพื้นที่อะไรสามารถดำเนินการอะไรได้บ้าง พิมพ์หนังสือแจ้งให้ผู้ขอรับทราบ โดยเสนอให้หัวหน้าผังเมืองใช้เวลา 10 วัน

2.2.4 หัวหน้าโยธาลงนามหนังสือนำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัด ใช้เวลา 1 วัน

2.2.5 เสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนาม (มอบหมายให้รองผู้ว่าฯ ลงนามแทน) ในหนังสือแจ้งบริษัท ผู้ขอ ใช้เวลา 2 วันทำการ

2.3 ระยะเวลาดำเนินการรวมทุกขั้นตอนประมาณ 15 วันทำการ (ไม่มีกฎระเบียบกำหนดไว้ ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่)

3. ขออนุญาตทำทางเชื่อม

มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 3 หน่วยงาน จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานไหนนั้น ขึ้นอยู่กับที่ตั้งของโครงการมีถนนสาธารณะที่ผ่านหน้าโครงการอยู่ในความดูแลของหน่วยงานใด ก็ต้องยื่นคำขอ ณ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

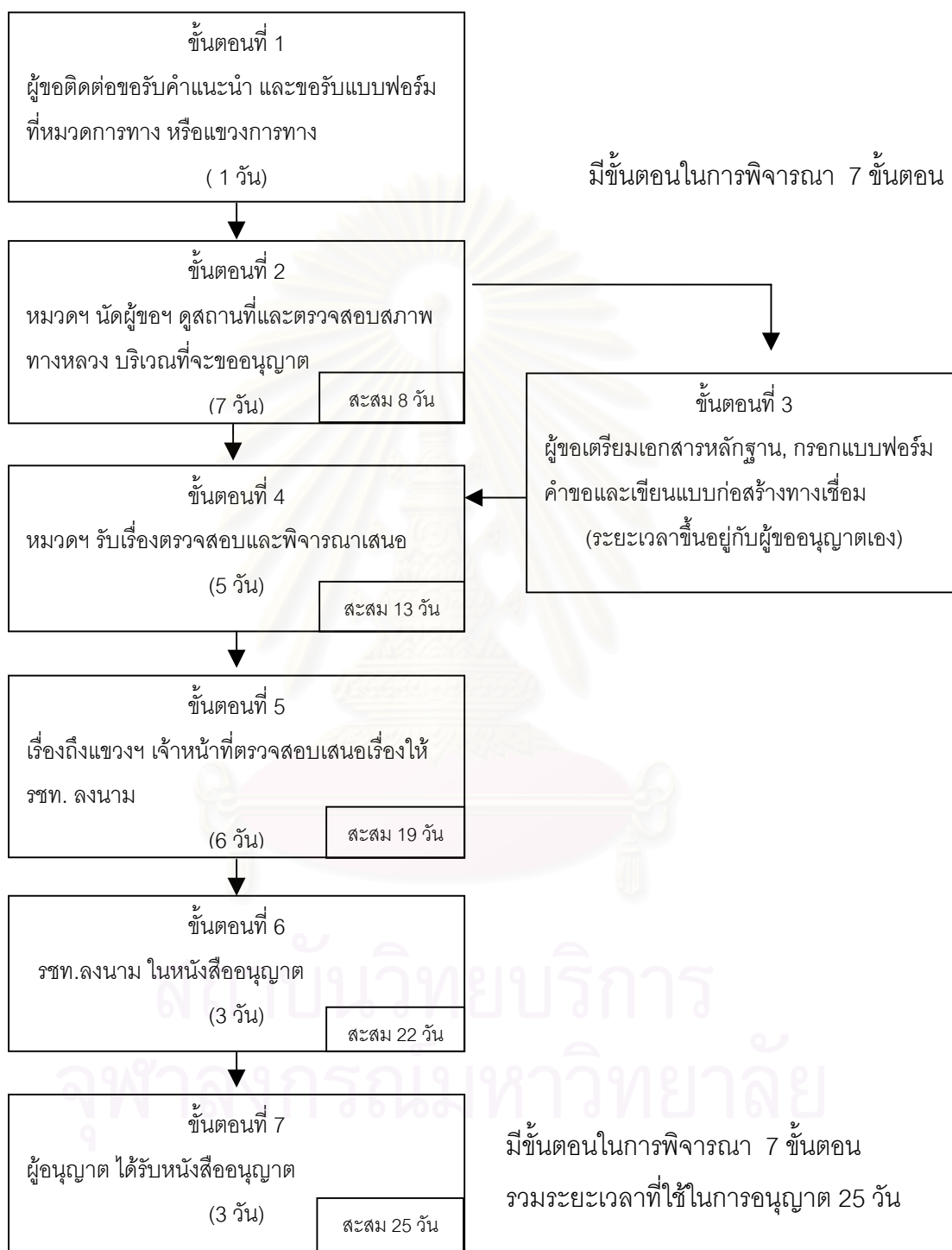
3.1 ขออนุญาตทำทางเชื่อมเข้าออกทางหลวงกับกรมทางหลวงกระทรวงคมนาคม

กรณีที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่มีที่ดินติดกับเขตทางหลวง โครงการจะต้องใช้ทางเข้า-ออกโครงการโดยทำทางเชื่อมกับกรมทางหลวง กรมทางหลวงได้มีระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ.2539 ใช้เป็นระเบียบกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการของกรมทางหลวงเกี่ยวกับการขออนุญาตดำเนินการใด ๆ ในเขตทางหลวงตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ.2535 (ดังแสดงในแผนผังที่ 4.5, 4.6, 4.7)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4.5 แสดงขั้นตอนระยะเวลา ขออนุญาตทำเชื่อมทางกับกรมทางหลวง

กรณีที่มีผู้อำนวยการการทางหลวง มอบหมายให้นายช่างแขวงการทาง เป็นผู้พิจารณาอนุญาต



คำย่อหน่วยงานกรมทางหลวง

รชท. : รองอธิบดีฝ่ายวิชาการการทาง

สน.ทล. : สำนักทางหลวง

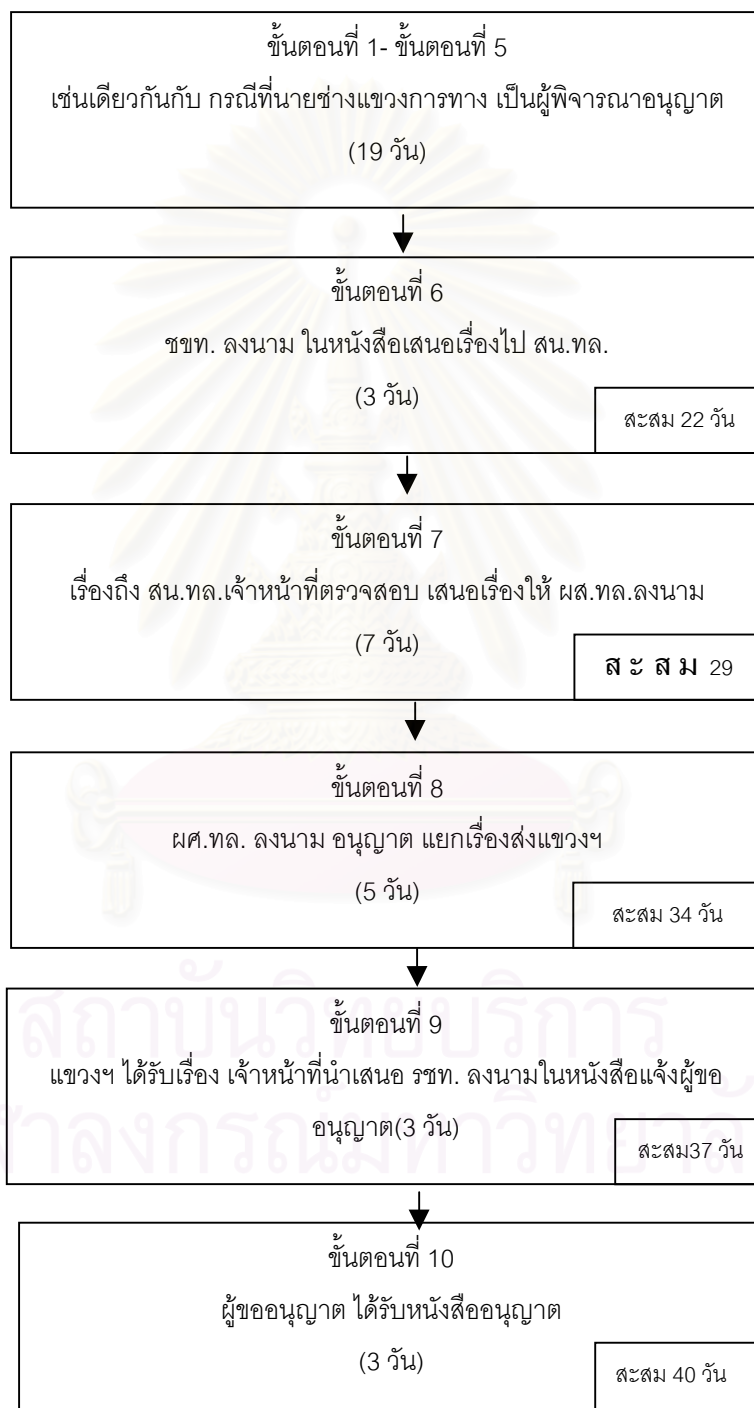
ผอ.จร. : ผู้อำนวยการจราจรสงเคราะห์

ชชท. : นายช่างแขวงการทาง

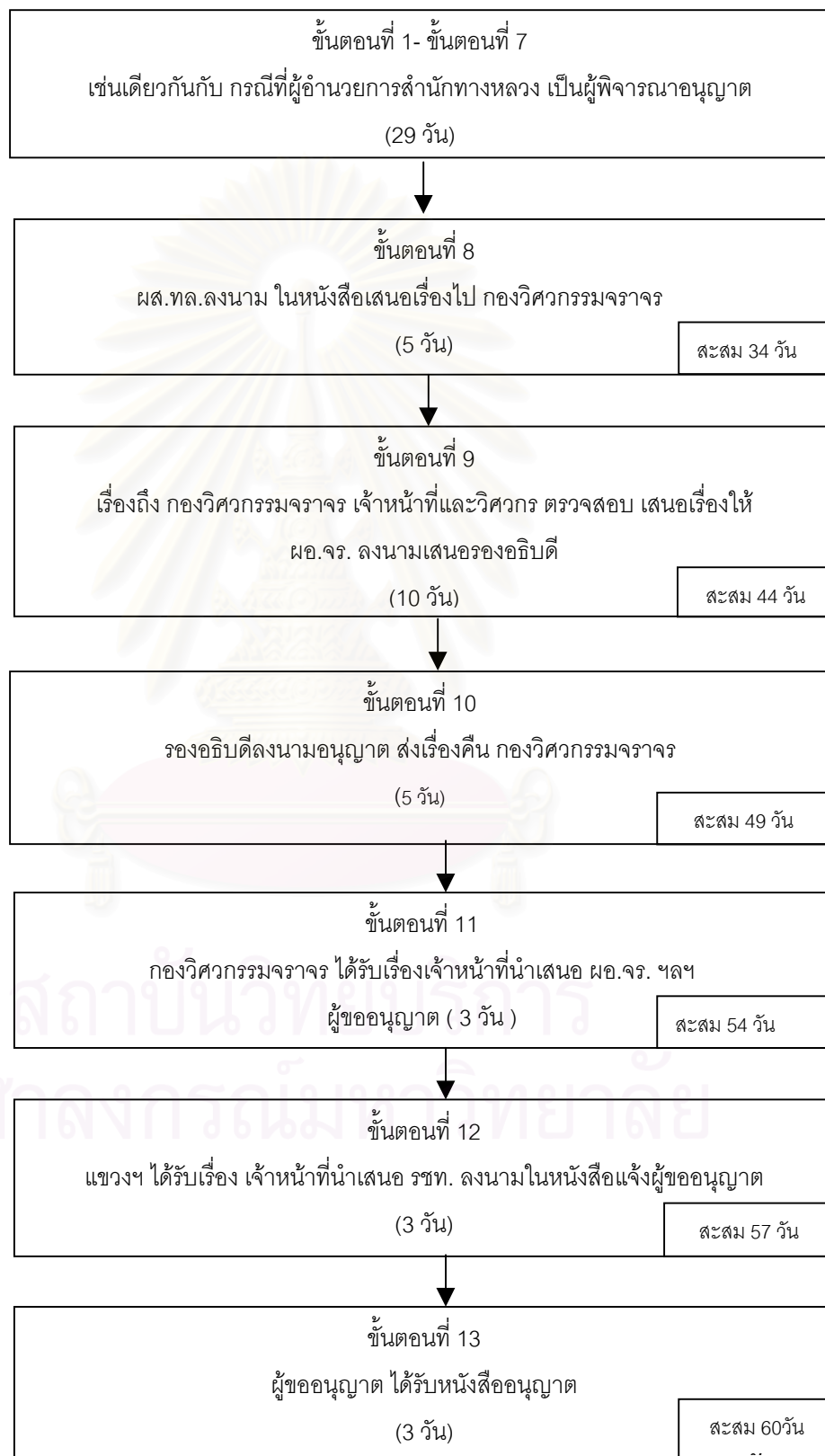
ผส.ทล. : ผู้อำนวยการสำนักทางหลวง

แผนผังที่ 4.6 แสดงขั้นตอนระยะเวลา ขออนุญาตทำเชื่อมท่างกับกรมทางหลวง
กรณีผู้อำนวยความสะดวกทางหลวง มอบหมายให้ผู้อำนวยความสะดวก
หลวงเป็นผู้พิจารณาอนุญาต

ขั้นตอนในการพิจารณา 10 ขั้นตอน รวมระยะเวลาที่ใช้ในการขออนุญาต 40 วัน



แผนผังที่ 4.7 แสดงขั้นตอนระยะเวลา ขออนุญาตทำเชื่อมท่อกับกรมทางหลวง
กรณีที่ดินกรมทางหลวงมอบหมายให้รองอธิบดีเป็นผู้พิจารณาอนุญาตมีขั้นตอนใน
การพิจารณา 13 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลารวม 60 วัน



3.2 ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน

กรณีที่ดินโครงการตั้งอยู่ติดกับเขตที่ดินคันคลองชลประทานเป็นที่ดินกรมชลประทานเป็นผู้ใช้ประโยชน์ แต่กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของหลวง ซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้ดูแล ผู้จัดสรรจะต้องใช้ทางเข้า-ออกโครงการ โดยขอทำทางเชื่อมบนถนนคันคลองชลประทาน ผู้ประกอบการจะต้องทำการขออนุญาตทำทางเชื่อมบนคันคลองชลประทานตามระเบียบ

3.2.1 มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 หน่วยงานคือ

กรมชลประทาน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

- กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

3.2.2 ขั้นตอนในการพิจารณาของกรมชลประทาน มีหน่วยงานภายในเกี่ยวข้อง 2 หน่วยงานดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำขอที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

1) ขั้นตอนในการพิจารณา 4 ขั้นตอน ดังนี้

- รับคำขออนุญาตบริหารทั่วไป (บท.คป.) ตรวจสอบเอกสารเสนอให้ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา (ฝส.คป.) ใช้เวลา 5 วัน
- ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา (ฝส.คป.) ออกสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และตรวจสอบเอกสารดูความถูกต้องรวบรวมส่งให้ฝ่ายวิศวกรรมเพื่อเขียนรูปตัดโครงการ ใช้เวลา 5 วัน
- ฝ่ายวิศวกรรม (ฝว.คป.) ดำเนินการ ออกสำรวจพื้นที่ตรวจสอบบริเวณขออนุญาตดูให้ตรงกับแบบที่ขอเขียนแผนที่รูปตัดโครงการกำหนดหลักกิโลเมตรที่ขอทำการก่อสร้าง รวบรวมเอกสารเสนอ ใช้เวลา 5 วัน
- หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา (ชคป.) พิจารณาเสนอ สขป.10 (ลพบุรี) ใช้เวลาทำการ 5 วัน

2) ระยะเวลาดำเนินการ รวมระยะเวลา 20 วัน (ไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติกำหนดไว้ได้ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์)

ขั้นตอนที่ 2 สำนักงานชลประทานพื้นที่ 10 (ลพบุรี)¹

1) ขั้นตอนในการพิจารณา ดังนี้

- รับเรื่องจากโครงการบำรุงรักษาแล้ว ลงทะเบียนรับพร้อมตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อเสนอหัวหน้างานการเจ้าหน้าที่และนิติกร (จก.ชป.10) ผ่านงานให้ หัวหน้าฝ่ายบริหารทั่วไป (ผบท.ชป.10) เสนอผู้อำนวยการส่วนจัดสรรน้ำ และบำรุงรักษา (ผบร.ชป.10) เพื่อพิจารณาหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว จะส่งเรื่องให้ ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม (ผวศ.ชป.10) ทั้ง 2 ส่วน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ / เรื่อง
- ส่วนวิศวกรรมพิจารณาแบบรูปตัดของโครงการฯ และแบบของผู้ขออนุญาต เมื่อ ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม (ผวศ.ชป.10) พิจารณาแล้ว ส่งเรื่องคืนให้งานการเจ้าหน้าที่เพื่อให้ดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือขออนุญาตไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ ต่อเรื่อง
- จัดทำหนังสือขออนุญาตถึงผู้ขออนุญาต เพื่อให้ไปดำเนินการติดต่อขออนุญาต ต่อกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้น ๆ เสนอ ผศ.ชป.10 เพื่อพิจารณาอนุมัติและ ลงนามในแบบรูปตัดโครงการฯ ไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ ต่อเรื่อง
- เรื่องที่ดำเนินการทำหนังสือรับอนุญาตถึงผู้ขออนุญาตแล้ว จะต้องรอหนังสือ ตอบรับอนุญาตให้ก่อสร้างได้จากกรมธนารักษ์ หรือจากสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้น ๆ จะต้องรอหนังสือตอบรับซึ่งแล้วแต่กรมธนารักษ์จะส่งมา
- เมื่อได้รับหนังสือตอบรับจะมีใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม และบันทึกยินยอมปฏิบัติ ตามเงื่อนไขจากกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้น ๆ แล้ว งานการเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสืออนุญาตไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ ต่อเรื่อง

¹ ปัจจุบันได้มีการปรับโครงสร้างงานใหม่ โครงการส่งน้ำ ชลประทานรังสิต เหนือ ขึ้นอยู่กับสำนักงานชลประทานที่ 11 (ปาก

- เมื่อออกหนังสืออนุญาตแล้ว เสนอ หัวหน้างานเจ้าหน้าที่และนิติกรรม(จก.ขป.10) และหัวหน้าฝ่ายบริหารทั่วไป (ฝบท.ขป.10) เพื่อผ่านและเสนอผู้อำนวยการสำนักชลประทานที่10 (ผส.ขป.10) เพื่อให้ความเห็นชอบและพิจารณาลงนามไม่น้อยกว่า 2 วันทำการต่อเรื่อง
- เมื่อผู้อำนวยการสำนักชลประทานที่ 10 (ผส.ขป.10) ลงนามแล้ว เสนอหัวหน้างานเจ้าหน้าที่และนิติการ (จก.ขป.10) แทนเรื่องคืนโครงการฯ เพื่อให้ หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา(ชคบ.) และผู้ขออนุญาตลงนามในหนังสืออนุญาตเมื่อ หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา(ชคบ.)ลงนามแล้ว โครงการฯ ส่งต้นฉบับและสำเนาหนังสืออนุญาตคืนงานเจ้าหน้าที่ โดยโครงการฯ จะใช้ระยะเวลาดำเนินการ 3 วัน²

2) ระยะเวลาในการดำเนินการรวม 7 ขั้นตอนใช้ระยะเวลา 30 วัน ไม่รวมระยะเวลาที่ผู้ขอรับเรื่องไปดำเนินการติดต่อกับกรมธนารักษ์

เมื่อกรมชลประทานได้ให้ความเห็นชอบในรูปแบบการก่อสร้างแล้ว ในกรณีที่เอกชนขอใช้ที่ราชพัสดุการพิจารณาให้ใช้และหรือการจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 และกฎกระทรวงการคลังซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุดังกล่าวเป็นอำนาจของกรมธนารักษ์ ดังนั้น กรมชลประทานจึงมีหนังสือให้ผู้ขอไปทำความเข้าใจกับกรมธนารักษ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากกรมชลประทาน เมื่อกรมธนารักษ์พิจารณาอนุญาต และผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของกรมธนารักษ์แล้ว กรมชลประทานจะได้กำหนดเงื่อนไขการอนุญาตให้กับผู้ขอจึงจะทำการก่อสร้างได้ ดังนั้น งานขออนุญาตของกรมชลประทานจะสิ้นสุดก็ต่อเมื่อได้ผ่านงานของขั้นตอนขอใช้ที่ดินราชพัสดุก่อน

3.2.3 ขอใช้ที่ราชพัสดุเพื่อทำทางเชื่อมมีขั้นตอนระยะเวลาและรายละเอียดในหน้าที่ 76 ขั้นตอนและระยะเวลาการขออนุญาตเชื่อมทางกับกรมชลประทานมีหน่วยงานของกรมชลประทานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน

² ค่ายหน่วยงานกรมชลประทาน

ผบร.ขป.10 : ผู้อำนวยการส่วนจัดสรรน้ำ และบำรุงรักษา

ผศ.ขป.10 : ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม

ผส.ขป.10 : ผู้อำนวยการสำนักชลประทาน

สขป. : สำนักชลประทาน

บพ.คบ. : บริหารทั่วไปโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

ฝสบ.คบ. : ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษาโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

ฝบท.ขป.10 : หัวหน้าฝ่ายบริหารงานทั่วไป

ผส.ขป.10 : ผู้อำนวยการสำนักชลประทานที่ 10

จก.ขป : หัวหน้างานเจ้าหน้าที่และนิติการ

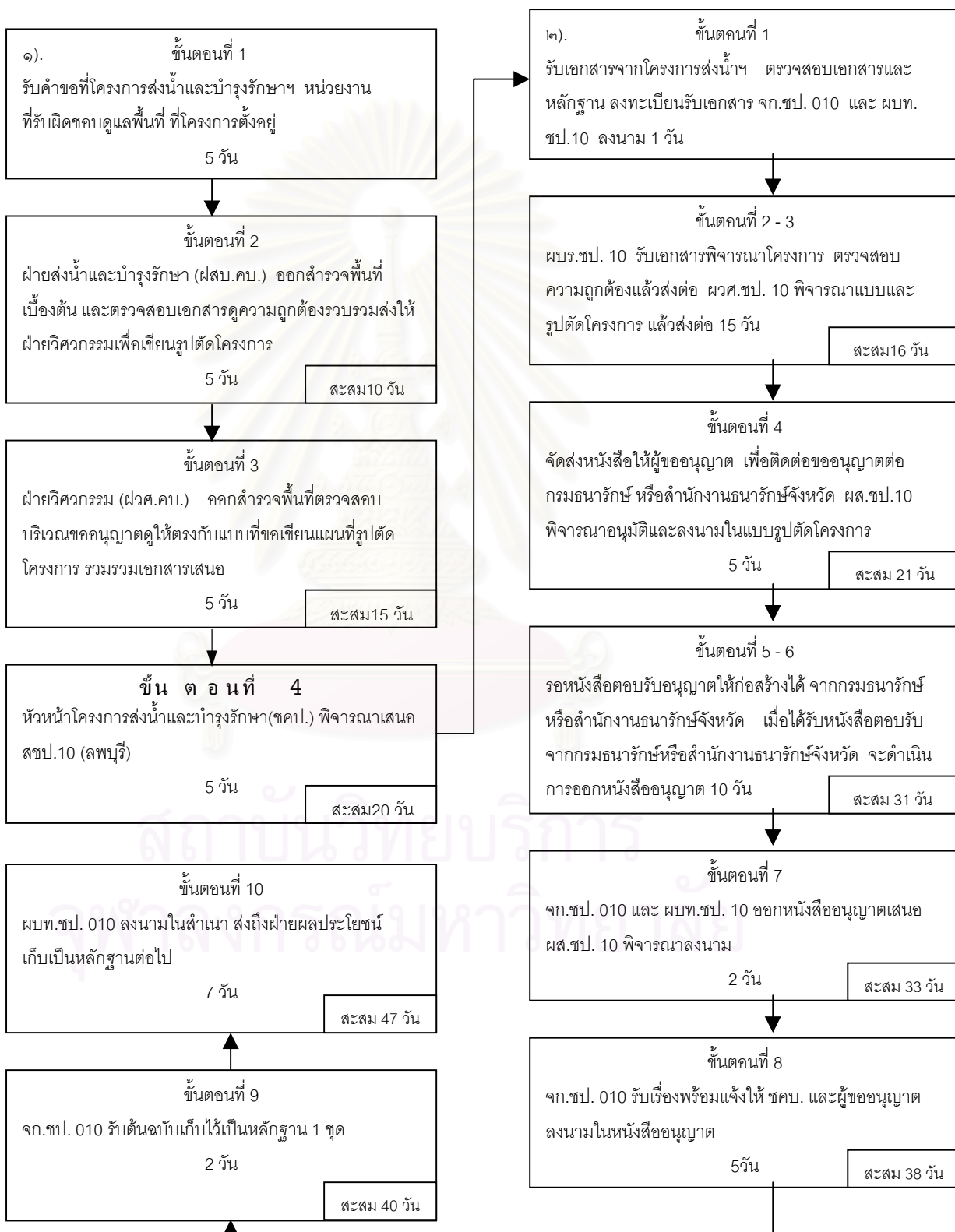
ชคบ. : หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

ฝวศ.คบ. : ฝ่ายวิศวกรรมโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

แผนผังที่ 4.8 ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นเรื่องที่โครงการส่งน้ำ และบำรุงรักษา

ขั้นตอนที่ 2 สำนักชลประทานที่ 10 รับเรื่องจาก (ขึ้นอยู่กับท้องถิ่น) พิจารณางานของโครงการซึ่งทั้งสองหน่วยงานใช้เวลาในการพิจารณารวมกันเป็น 67 วัน และแบ่งเป็นขั้นตอน ดังนี้



เชื่อมทางกับ รพช.) เพื่อดูแลงานซึ่งได้ปรับเป็นทางหลวงท้องถิ่น หรือหน่วยงานท้องถิ่น กรณีที่โครงการอยู่ต่างจังหวัด ส่วนใหญ่ถนนเข้าสู่ชนบท โครงการอยู่ติดถนนที่อยู่ในความดูแลของ รพช. (ปัจจุบันได้มีการปฏิรูประบบราชการไทย รพช.เปลี่ยนเป็นทางหลวงท้องถิ่น) หรือ องค์การบริหารส่วนตำบล ผู้จัดสรรก็ต้องขออนุญาตทำทางเชื่อมกับหน่วยงานนั้น ๆ

4. ขออนุญาตระบายน้ำ

จะมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 หน่วยงาน จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานใดนั้นขึ้นอยู่กับที่ตั้งของโครงการนั้นถนนหน้าโครงการมีท่อระบายน้ำสาธารณะหรืออยู่ติดกับคู คลอง ซึ่งอยู่ในความดูแลของหน่วยงานใด ก็ต้องยื่นคำขอ ณ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

4.1 ขออนุญาตระบายน้ำจากหน่วยงานท้องถิ่น (กรุงเทพมหานคร, อบต.เทศบาล) จะไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติกำหนดไว้ จะใช้การพิจารณาตามขั้นตอนและระยะเวลาที่เคยยึดถือปฏิบัติกันต่อมา หรือตามความเหมาะสมของแต่ละงาน

4.2 ขออนุญาตระบายน้ำจากกรมชลประทาน ในขั้นตอนเช่นเดียวกับขออนุญาตเชื่อมทาง

5. ขออนุญาตสร้างสะพาน

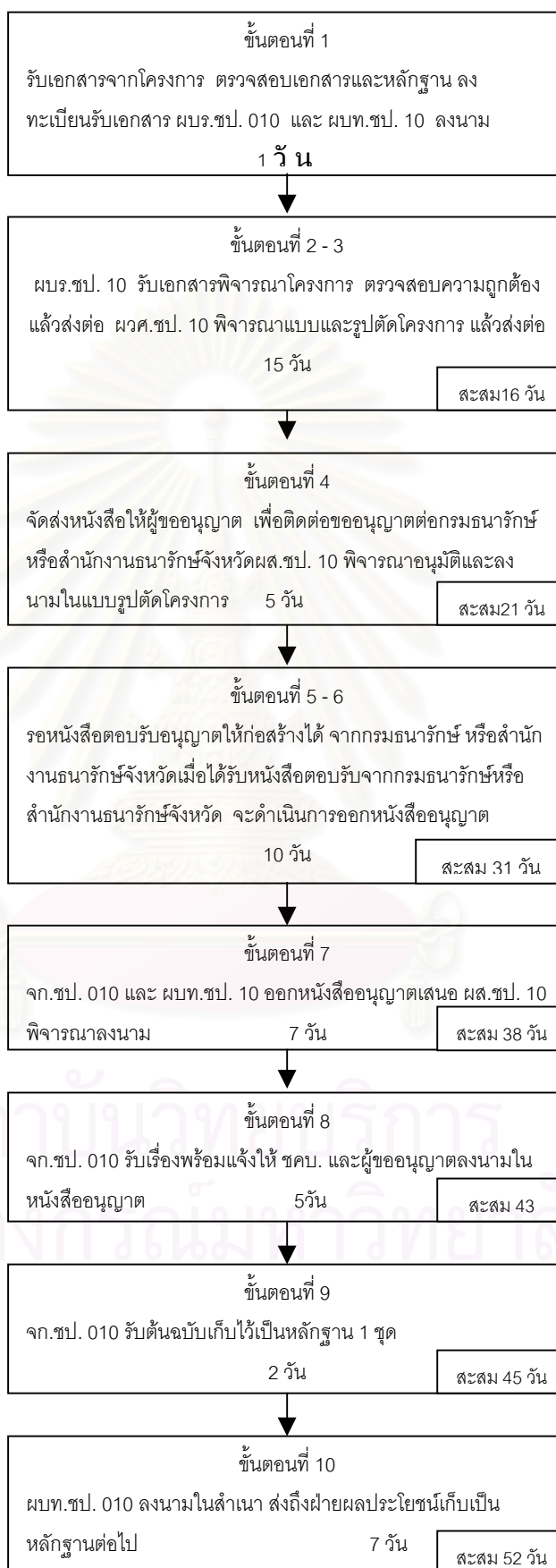
จะต้องขออนุญาตก่อสร้างสะพานก็ต่อเมื่อโครงการนั้นอยู่ติดกับคลองจะต้องทำการก่อสร้างสะพานข้ามคลอง ก็ต้องทำการติดต่อขออนุญาตโดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ

5.1 ขออนุญาตกับกรมชลประทาน

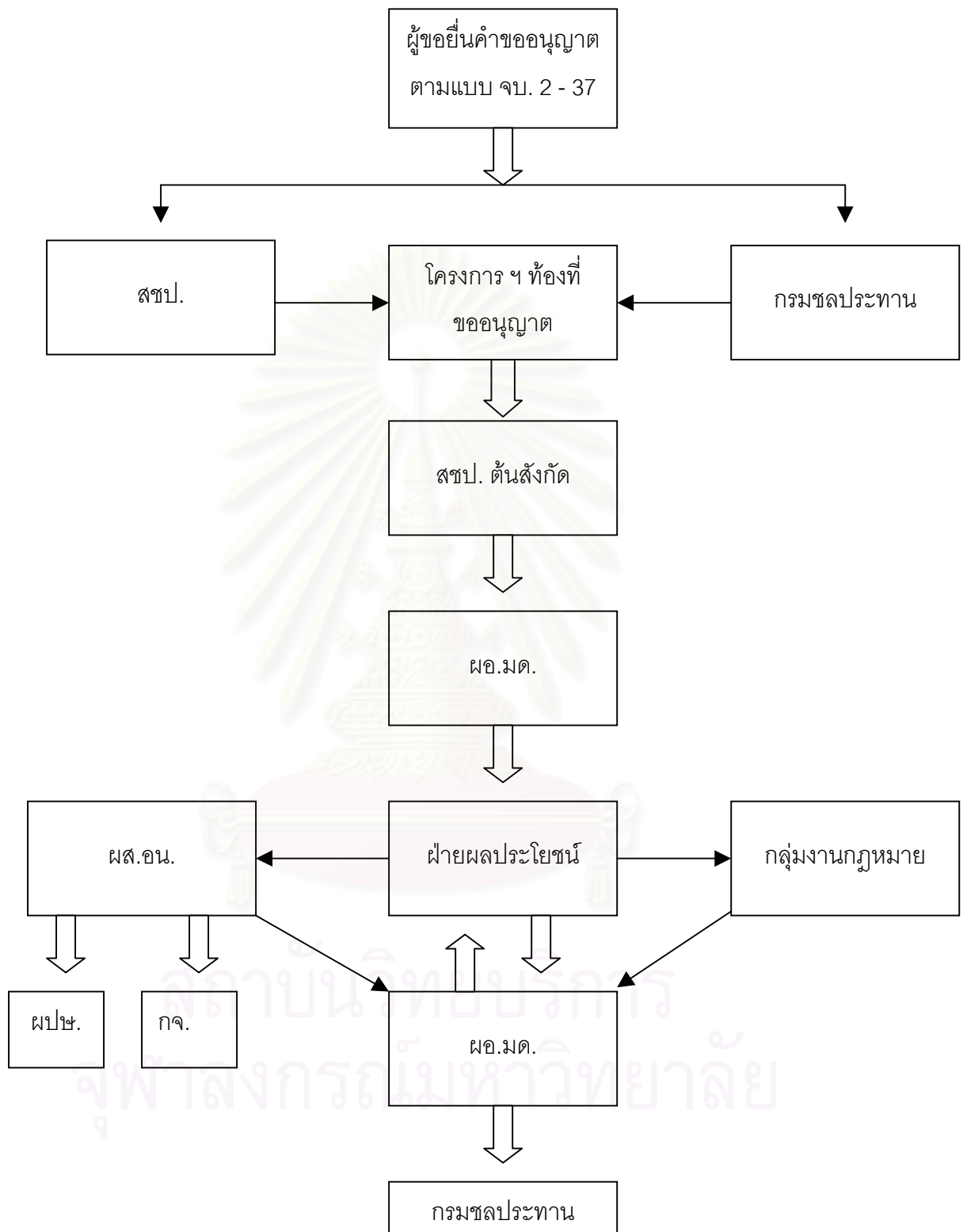
การขออนุญาตก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก (กรณีเป็นที่ราชพัสดุ) เอกชน เป็นผู้ขออนุญาตมีขั้นตอนดำเนินการเช่นเดียวกับขออนุญาตเชื่อมทาง

สถาบันนวัตกรรมการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4.9 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาขออนุญาตก่อสร้างสะพาน



แผนผังที่ 4.10 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานขออนุญาตในอำนาจกรมชลประทาน³



³ สำนักชลประทานที่ 10(ลพบุรี)

6. ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์

กรณีที่มีโครงการจัดสรรนั้น ต้องขออนุญาตทำทางเชื่อม และระบายน้ำลงคลองชลประทาน โดยขออนุญาตผ่านกรมชลประทาน เมื่อได้รับอนุญาตในรูปแบบตามแบบของกรมชลประทานแล้ว จะต้องส่งเรื่องที่ผ่านมาการอนุญาตจากกรมชลประทานแล้วไปยื่นการขออนุญาตดำเนินการเกี่ยวกับที่ราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ ได้แก่ การอนุญาตสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ สะพาน ถนน วางท่อ ระบายน้ำ ทำทางเชื่อม ตามรูปแบบที่ผ่านมาการเห็นชอบจากกรมชลประทานแล้ว

โดยมีระเบียบกรมธนารักษ์ ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ เพื่อประชาชนในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.2542 โดยมีกำหนดขั้นตอนดำเนินงานออกเป็นการขออนุญาตในเขตกรุงเทพมหานครกับต่างจังหวัด ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การรับคำขอ

ให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1 ตรวจสอบคำขอและเอกสารประกอบคำขอเมื่อเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน ก็ให้ลงทะเบียนรับคำขอโดยให้หมายเลขคำขอไว้ตามลำดับ ถ้าไม่ถูกต้องให้ชี้แจงผู้ขอรับทราบและแก้ไขให้สมบูรณ์ก่อน โดยยังไม่ต้องลงทะเบียนรับคำขอ

ขั้นตอนที่ 2 การจัดให้เช่าที่ดิน ให้ดำเนินการตามขั้นตอนและระยะเวลา ดังนี้

2.1 เมื่อได้รับคำขอและลงทะเบียนรับคำขอแล้ว ให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุมอบคำขอและเอกสารประกอบคำขอให้ผู้ขนานำคำขอไปให้ส่วนสำรวจเพื่อxonนัตรงวัตภายใน15วัน ให้ผู้ขนานำมอบคำขอและเอกสารไป

2.2 ให้ส่วนสำรวจเพื่อดำเนินการนัดรังวัด ตรวจสอบ จัดทำแผนที่รายละเอียดแสดงเขตเช่า การใช้ประโยชน์ในที่ดิน การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายผังเมือง การเวนคืนที่ดิน พร้อมทั้งตรวจสอบหลักฐานการเช่า สำรวจทำเลที่ตั้ง ทางเข้า – ออก ตามสภาพปัจจุบัน และราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏชัดเจนในบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน รวมทั้งปิดประกาศในที่ดิน (ถ้ามี) และจัดทำแผนที่กับรายงานผลการรังวัดตรวจสอบและการดำเนินการอื่น ๆ ส่งให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุภายใน 10 วัน ถ้าหากบริเวณที่ราชพัสดุที่จัดให้เช่ามีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ ขึ้นไป ให้ขยายเวลาดำเนินการตามที่กล่าวไว้ข้างต้น เป็นภายใน 15 วัน

2.3 ในกรณีจัดให้เช่าที่ราชพัสดุรายใหม่ ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ รวบรวมหลักฐานการเช่า พร้อมเอกสารประกอบคำขอทั้งหมด รวมทั้งหมายเลขทะเบียนโฉนด และการใช้ประโยชน์ ในที่ดินราชพัสดุที่ขอเช่าส่งให้ส่วนหลักฐานและทะเบียนที่ราชพัสดุตรวจสอบหลักฐานและให้ความเห็น แล้วส่งคืนส่วนจัดการที่ราชพัสดุภายใน 3 วัน

2.4 กรณีที่ต้องประกาศ ให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุทำประกาศเสนออธิบดีลงนามในประกาศภายใน 3 วัน

2.5 ในกรณีที่ต้องเสนอกรรมการฯ พิจารณาค่าเช่า และค่าธรรมเนียม หรือค่าตอบแทน การใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลทั้งหมด และเสนอให้คณะกรรมการ พิจารณาอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมส่วนกลางกำหนดวันให้มีการประชุมภายใน 5 วัน และให้คณะกรรมการพิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมส่วนกลางพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน วันที่ประชุม

2.6 ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ รวบรวมข้อมูลและกำหนดเงื่อนไขเสนออธิบดีพิจารณาสั่งการ ภายใน 7 วัน

2.7 เมื่ออธิบดีสั่งการแล้วให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุมีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอทราบภายใน 3 วัน

เมื่อได้รับอนุญาตตามที่ขอก็ให้แจ้งผู้ขอ ให้มาบันทึกยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขและชำระเงินค่าธรรมเนียมกับค่าเช่าพร้อมกัน เมื่อผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขครบถ้วน และชำระเงินค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ครบถ้วนแล้ว ให้ส่วนรายได้จัดทำสัญญาเช่าและหลักฐานเกี่ยวกับการเช่ามอบให้แก่ผู้ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ (กรณีพื้นที่อยู่ต่างจังหวัด) ขออนุญาต ดำเนินการเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ ใช้ระยะเวลา 60 วัน มีขั้นตอน 10 ขั้นตอน

1. ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการ แบบและรายการคำนวณที่ผ่านการเห็นชอบจาก กรมชลประทาน ณ ที่ทำการของธนารักษ์จังหวัดที่เกี่ยวข้อง

2. เจ้าหน้าที่โทรแจ้ง ให้บริษัททราบเพื่อนัดวัดออกสำรวจพื้นที่โครงการเพื่อทำการจัดทำแผนที่รายละเอียดแสดงเขตการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เขียนแบบและคำนวณพื้นที่ เพื่อประมาณราคาค่าเช่าที่ดินจัดส่งรูปแผนที่และเอกสารให้งานผลประโยชน์

3. เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ คิดค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินเทียบราคาประเมินที่ดินกับคำสั่ง 437 กรมธนารักษ์ แจกราคาประเมินตามสภาพทำเล พิมพ์หนังสือเสนอให้ธนารักษ์จังหวัด พิจารณาผ่านหนังสืออนุมัติขั้นต้น

4. เสนอให้ผู้ว่าราชการลงนามในหนังสือนำส่งเรื่องเข้ากรมธนารักษ์
ขั้นตอนที่ 1 - 4 เป็นขั้นตอนที่พิจารณาในจังหวัด ใช้ระยะเวลา 30 วัน

5. เมื่อได้รับคำขอ ให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ตรวจสอบเอกสารรายละเอียดต่าง ๆ ภายในวันที่รับคำขอ หากข้อมูลครบถ้วน ให้ส่งเอกสารให้กองแบบแผนและก่อสร้างดำเนินการ ภายใน 5 วัน กรณีข้อมูลไม่ครบถ้วนให้ทำหนังสือขอข้อมูลเพิ่มเติมจากจังหวัด ภายใน 3 วัน

6. ให้กองแบบแผน และก่อสร้างพิจารณาตรวจแบบ และแจ้งผล พร้อมรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ทราบภายใน 10 วัน

7. เมื่อได้รับแจ้งผลจากกองแบบแผนและก่อสร้างแล้ว สำนักบริหารที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลพิจารณาเสนออธิบดีแจ้งจังหวัดทราบภายใน 7 วัน ในกรณีที่ต้องเสนอคณะกรรมการพิจารณาเช่า และค่าธรรมเนียม หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ก่อน ก็ให้ดำเนินการ ตามสำนักบริหารที่ราชพัสดุรวบรวม สรุปเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา ตรวจสอบ และแจ้งผลพร้อมรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ สำนักบริหารที่ราชพัสดุทราบภายใน 10 วัน ให้คณะกรรมการพิจารณาอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมส่วนกลาง พิจารณาให้เสร็จภายในวันที่ประชุม อนุมัติแล้ว ส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลและกำหนดเงื่อนไขเสนออธิบดีพิจารณาสั่งการ ภายใน 7 วัน

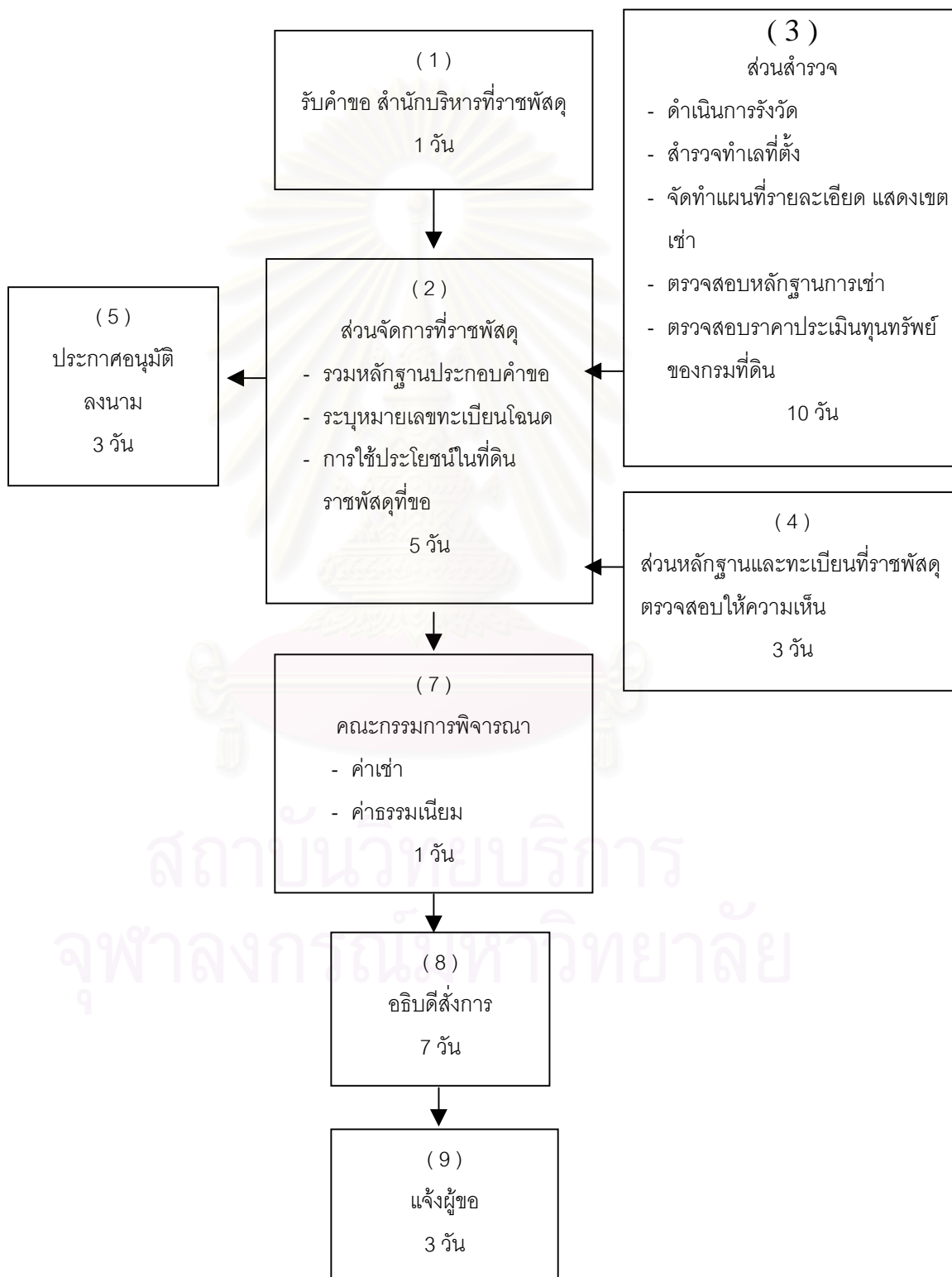
8. เมื่ออธิบดีสั่งการส่วนจัดการที่ราชพัสดุจัดส่งหนังสือให้ธนารักษ์จังหวัดภายใน 3 วัน

9. ส่งเรื่องให้ธนารักษ์จังหวัด เพื่อให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาบันทึกยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขและชำระค่าธรรมเนียมกับการเช่า

10. เมื่อผู้ขอชำระเงินมาชำระค่าเช่า แล้วธนารักษ์ก็จะสรุปเรื่อง พิมพ์หนังสือนำส่งพร้อมเอกสาร แบบและใบเสร็จการชำระเงินแล้ว ให้กับกรมชลประทาน เพื่อพิจารณาลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ต่อไปรวมระยะเวลา

ขั้นตอนที่ 4 - 10 เป็นขั้นตอนที่พิจารณาในกรมธนารักษ์ ใช้ระยะเวลา ประมาณ 30 วันทำการ

แผนผังที่ 4.11 แสดงการขอใช้ที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ รวมระยะเวลาในการพิจารณา 30วัน (ในกรณีไม่ประกาศ)



7. การขออนุญาตจัดเก็บขยะ

ยื่นหนังสือขอให้ออกหนังสือตอบรับเป็นผู้จัดเก็บขยะมูลฝอยในโครงการ โดยยื่นคำขอที่หน่วยงานท้องถิ่นผู้ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มี กรุงเทพมหานคร องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล ผู้จัดสรรจะยื่นหน่วยงานไหนขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ งานออกหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะนี้หน่วยงานท้องถิ่นไม่มีระเบียบกำหนดไว้แน่นอน ขึ้นอยู่กับความจำเป็นและเหมาะสม

8. ขยายเขตไฟฟ้า

เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าเพื่อจ่ายไฟให้กับบ้านแต่ละหลัง พร้อมทั้งจะต้องมีการติดตั้งไฟแสงจันทร์ในถนนทุกสายด้วย

8.1 ขอกับการไฟฟ้านครหลวง

โดยจะต้องยื่นขอปักเสาพาดสายกับการไฟฟ้านครหลวง ในกรณีที่โครงการอยู่ในกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นนทบุรี ซึ่งมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำขอ ที่แผนกบริการรับเรื่องกำหนดขนาดเครื่องวัด 1 วัน ส่งแผนกออกแบบและประมาณราคา กำหนดตำแหน่งปักเสาพาดสายและติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมกำหนดจุดติดตั้งไฟส่องสว่าง ส่งคืนแผนกบริการแจ้งค่าใช้จ่ายให้ลูกค้าทราบ การบริการสำนักงานไฟฟ้านครหลวงเขตที่ให้บริการพื้นที่เขตที่โครงการนั้นตั้งอยู่

8.2 ขอยขยายเขตปักเสาพาดสายเข้าโครงการ กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

กรณีที่โครงการตั้งอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำขอพร้อมแผนผังจัดสรรที่ดิน ใช้ขนาดมาตราส่วน 1:1000 พร้อมรูปตัดถนนและแผนที่สังเขปสถานที่ใช้ไฟโดยมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

หลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย

ขั้นตอนที่ 1 การยื่นคำร้องเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำร้องพร้อมแนบแผนผังซึ่งแสดงการแบ่งขนาดและจำนวนแปลงที่ดินตลอดจนขนาดความกว้างของถนนโดยใช้มาตราส่วน 1:1000 แสดงรูปตัดถนนทุกขนาดในที่ดินจัดสรร พร้อมทั้งแนบแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของโครงการจัดสรร

ขั้นตอนที่ 2 การสำรวจประมาณการ กฟภ. จะเป็นผู้สำรวจออกแบบและจัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายให้ ตามแผนผังที่ผู้จัดสรรได้ยื่นความจำนงไว้

ขั้นตอนที่ 3 การลงทุน และยื่นราคา เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไฟฟ้าตามระเบียบของ กฟภ. กำหนดยื่นราคาในระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ กฟภ. ได้แจ้งค่าใช้จ่ายให้กับเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรทราบหากเกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ต้องพิจารณาค่าใช้จ่ายในการลงที่ดิน ทุนใหม่อีกครั้ง

ขั้นตอนที่ 4 การชำระเงิน เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องชำระเงินค่าติดตั้งไฟฟ้าทั้งหมดหรืออย่างน้อยไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งก่อน กฟภ. จึงจะเริ่มดำเนินการให้ การชำระเงินส่วนที่เหลือ เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องชำระให้เสร็จเรียบร้อยภายในระยะเวลา 12 เดือน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่หลังจากการก่อสร้างเรียบร้อย

ขั้นตอนที่ 5 การก่อสร้าง กฟภ. จะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างเอง และจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างให้ต่อเมื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ชำระเงินตามเงื่อนไขแล้วเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ทำถนนเสร็จตามแบบแผนผังและรูปตัดถนนที่ส่งให้ กฟภ. พิจารณา (ไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติ กำหนดไว้ขึ้นอยู่กับงานที่โครงการขนาดใด อยู่ในอำนาจของเขตพิจารณาการออกแบบ หรือจะต้องส่งสำนักงานใหญ่)

9. ขอบข่ายเขตประปา

9.1 ขอบข่ายการประปานครหลวง

แนวทางปฏิบัติของกลุ่มผู้ใช้น้ำรายใหญ่ที่มีลักษณะอยู่ในข่ายระบบประปาเอกชน

9.1.1 ขั้นตอนการขอใช้น้ำตั้งแต่เริ่มโครงการ

เจ้าของโครงการสามารถติดต่อกับสำนักงานประปาสาขาเพื่อขอคำปรึกษา และให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการที่จะดำเนินการ เช่น ที่ตั้งลักษณะของโครงการ จำนวนผู้ใช้น้ำ แผนการต้องการน้ำ กำหนดวันเริ่มต้นและเสร็จสิ้นโครงการ แผนขยายโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อให้การประปานครหลวงรวบรวมมานำไปใช้ในการพิจารณาจัดทำแผนขยายการบริการรองรับความต้องการน้ำดังกล่าว และจะแจ้งผลการพิจารณาให้เจ้าของโครงการทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการของโครงการต่อไป

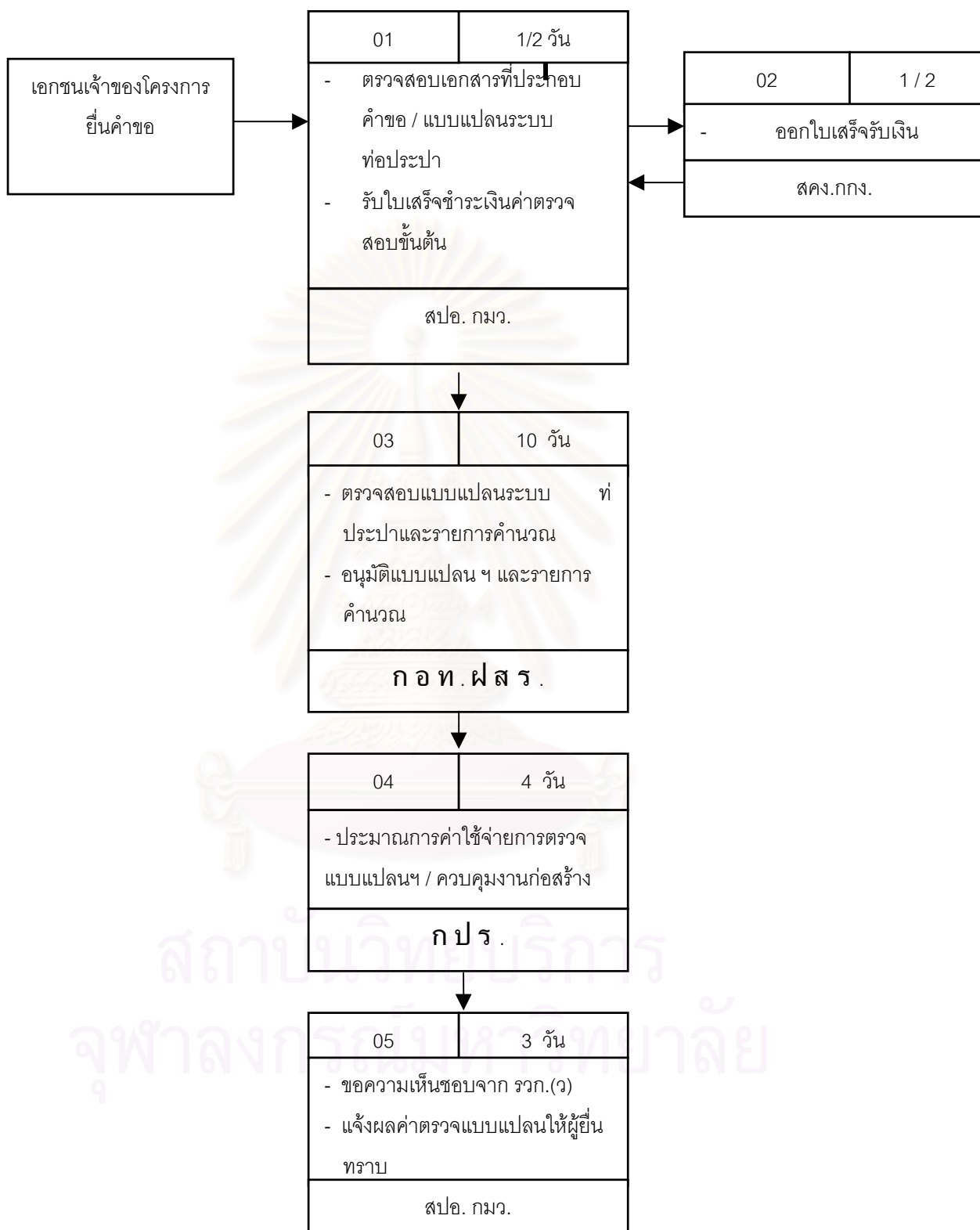
9.1.2 ขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบแบบ หรือขอให้การประสานครหลวง ออกแบบระบบประปาเอกชนให้ผู้ประสงค์จะดำเนินการสร้างระบบประปาเอกชนหรือขยายระบบประปา เอกชนที่มีที่อยู่ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากการประสานครหลวง และจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ การประสานครหลวงประกาศกำหนดตามพระราชบัญญัติการประสานครหลวง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2522 และระเบียบการประสานครหลวง ฉบับที่ 57 สำหรับขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบแบบระบบประปาเอกชนหรือขอให้การประสานครหลวงออกแบบระบบท่อประปาให้ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก)

ผู้ประสงค์จะดำเนินการสร้าง หรือขยายระบบประปาเอกชนมีหนังสือคำขอลี้ขถึงผู้อำนวยการกองมาตรฐานวิศวกรรม การประสานครหลวง แจ้งความประสงค์ขอรับความเห็นชอบแบบก่อสร้าง หรือขอให้การประสานครหลวงดำเนินการสำรวจออกแบบระบบท่อประปาให้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4.12 แสดงขั้นตอนการอนุมัติแบบแปลนก่อสร้างระบบประปาเอกชน



9.2 ขอย้ายเขตกับการประปาส่วนภูมิภาค กระทำการได้ 2 กรณี

9.2.1 ขอย้ายเขตกับการประปาส่วนภูมิภาค โดยการประปาเป็นผู้ดำเนินการ จัดจ้างผู้รับเหมาดำเนินการเองมีขั้นตอน ดังนี้

- 1) ยื่นหนังสือขอย้ายเขตประปา ณ สำนักงานประปาสาขาพร้อมจ่ายเงินมัดจำ 10,000.- บาท
- 2) การประปาฯ ส่งเรื่องให้ฝ่ายสำรวจออกตรวจสภาพพื้นที่
- 3) ส่งเรื่องออกแบบประมาณราคา รวมระยะเวลา 30 วัน

9.2.2 การขอย้ายเขตจำหน่ายน้ำเอง มีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

- 1) ยื่นเรื่องขอย้ายเขตระบบจำหน่ายน้ำเอง ณ สำนักงานประปาฯ สาขา พร้อมจ่ายมัดจำ 10,000.- บาท เป็นค่าสำรวจ
- 2) ส่งเรื่องให้การประปาเขต 2 (สระบุรี) เป็นผู้ตรวจสอบออกแบบและรับรองแบบประมาณราคาค่าก่อสร้างพร้อมแจ้งราคาค่าธรรมเนียมรับรองแบบ
- 3) จ่ายเงินพร้อมค่าประกันการก่อสร้างตามแบบที่ผ่านการรับรอง
- 4) การทำการก่อสร้าง ผู้จัดสรรต้องดำเนินการ
 - มีหนังสือแจ้งการประปาฯ ถึงกำหนดเริ่มวางท่อประปา และกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ
 - มีหนังสือแจ้งกปภ.ให้ทราบถึงแหล่งผลิตอุปกรณ์และท่อประปาพร้อมทั้งรับรองมาตรฐาน
- 5) ขอบรรจบท่อ เพื่อจ่ายน้ำประปา และทำการส่งมอบให้การประปา

10. ขออนุญาตกับกรมทรัพยากรธรณี

ในกรณีที่โครงการจัดสรรที่ดินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่ไม่มีบริการของการประปานครหลวงหรือการประปาภูมิภาคเข้าถึงโครงการ ผู้ประกอบการจึงต้องจัดให้มีน้ำประปาเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยผู้ประกอบการจะจัดให้มีประปาเอกชน โดยใช้แหล่งน้ำจากใต้ดินขึ้นมาใช้จะต้องทำการขุดเจาะบ่อบาดาลก็ต้องดำเนินการขออนุญาตจากกรมทรัพยากรธรณีโดยขออนุญาต

- 10.1 ขอบขุดเจาะบ่อบาดาล
- 10.2 ตรวจสอบคุณภาพน้ำ
- 10.3 ขออนุญาตใช้น้ำบาดาล

ตารางที่ 4.2 บัญชีสรุปยื่นคำขอรับบริการแบบทำยระเบียบกรมทรัพยากรธรณี

1. การขอรับใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาล (ตามข้อ 4 แห่งระเบียบฯ)

หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ
<p>สำนักงานเขตน้ำบาดาลประจำท้องที่ของแต่ละจังหวัด ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองควบคุมกิจการน้ำบาดาล - ฝ่ายพัฒนาน้ำบาดาล - ทรัพยากรธรณีจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด 	<ol style="list-style-type: none"> 1. หนังสือรับรองสิทธิที่จะเจาะน้ำบาดาลในที่ดิน หรือสำเนาโฉนดที่ดินที่จะเจาะน้ำบาดาลหรือสถานที่ตั้งบ่อน้ำบาดาลหรือหนังสือยินยอม (กรณีผู้ขอไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) 2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนของกระทรวงพาณิชย์ (ถ้าเป็นนิติบุคคล) 3. สำเนาใบอนุญาตตั้งโรงงาน ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน หรือใบอนุญาตขยายกิจการโรงงาน (ถ้าเป็นโรงงาน อุตสาหกรรม) 4. สำเนาหนังสือรับรองช่างเจาะ ออกโดยกรมทรัพยากรธรณี (กรณีระบุผู้รับเหมาเจาะ) 5. แบบแปลนจัดสรร (กรณีระบุผู้รับเหมาเจาะ) หนังสือมอบอำนาจปิดอาคารแสดงම් 30 บาท (ถ้าไม่ได้ยื่นคำขอด้วยตนเอง) 6. สำเนาทะเบียนบ้านหรือสำเนาบัตรประชาชนของผู้ของผู้รับมอบอำนาจและผู้ให้ความยินยอม (กรณีเป็นนิติบุคคลต้องเป็นของกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อและประทับตรา) 7. กรณีที่ขอเจาะน้ำบาดาลที่ความลึกเกินกว่า 400 เมตร จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขพิเศษ และทำหนังสือรับรอง 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 14 วัน (สำหรับคำขอเจาะบ่อขนาดเล็กกว่า 150 มิลลิเมตร ที่ไม่ต้องไปตรวจสอบ) - ไม่เกิน 42 วัน (สำหรับคำขอเจาะบ่อขนาดตั้งแต่ 150 มิลลิเมตรขึ้นไปสำหรับเขตน้ำบาดาล กรุงเทพมหานคร และนครปฐม และคำขอเจาะบ่อขนาดตั้งแต่ 250 มิลลิเมตร ในเขตนิคมอุตสาหกรรมสำหรับเขตน้ำบาดาลจังหวัดอื่น ๆ)

หมายเหตุ	- ค่าคำขอ	10 บาท
	- ค่าใบอนุญาต	500 บาท

2. การขอรับใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาล (ตามข้อ 5 แห่งระเบียบฯ)

หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ
<p>สำนักงานเขตน้ำบาดาล</p> <p>ประจำท้องที่ของแต่ละจังหวัด ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองควบคุมกิจการน้ำบาดาล - ฝ่ายพัฒนาน้ำบาดาลทรัพยากรธรณีจังหวัดอุตสาหกรรมจังหวัด 	<ol style="list-style-type: none"> 1. หนังสือมอบอำนาจปิดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีไม่ได้มายื่นคำขอด้วยตนเองทั้งบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล) 2. สำเนาใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาลตามแบบ นบ./4 3. รายงานการปฏิบัติงานประจำวัน ตามแบบ นบ./3 4. รายงานการทดสอบปริมาณน้ำ ตามแบบ นบ.4 5. รายงานประวัติบ่อน้ำบาดาล ตามแบบ นบ./5 6. ผลการตรวจสอบชั้นน้ำด้วยเครื่องหยั่งธรณี (ถ้ามี) 7. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งบ่อน้ำบาดาล 8. รายละเอียดเครื่องสูบน้ำที่จะใช้ 9. ส่งตัวอย่างและหินที่ได้จากการเจาะ 10. ส่งตัวอย่างน้ำบาดาล ไม่น้อยกว่า 1.5 ลิตร หรือ ผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล (กรณีที่วิเคราะห์จากสถาบันอื่นที่กรมทรัพยากรธรณีเห็นชอบ) 	<p>เขตน้ำบาดาล</p> <p>กรุงเทพมหานคร และนครปฐม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 14 วัน (มีผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล ขอใช้น้ำบาดาลไม่เกินกว่า 300 ม³/วัน และไม่ผ่าน คณะกรรมการพิจารณา) - ไม่เกิน 42 วัน (มีผลวิเคราะห์น้ำบาดาล ขอใช้น้ำบาดาลเกินกว่า 300 ม³/วัน และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาล) ไม่เกิน 34 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพของใช้น้ำบาดาลไม่เกินกว่า 300 ม³/วัน และไม่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาล) - ไม่เกิน 62 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพขอใช้น้ำบาดาลไม่เกิน 300 ม³/วัน และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาลเขตน้ำบาดาลจังหวัดอื่นๆ) - ไม่เกิน 14 วัน (มีผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล) - ไม่เกิน 44 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพ)

หมายเหตุ - ค่าคำขอ	10 บาท
- ค่าใบอนุญาต	500 บาท
- ค่าวิเคราะห์น้ำบาดาล	1,200 บาท

3. การขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (ตามข้อ 6 แห่งระเบียบฯ)

หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ
<p>สำนักงานเขตน้ำบาดาลประจำท้องที่ของแต่ละจังหวัด ได้แก่</p> <p>1) กองควบคุมกิจการน้ำบาดาล</p> <p>2) ฝ่ายพัฒนาน้ำบาดาล</p> <p>ทรัพยากรธรณีจังหวัดอุตสาหกรรม จังหวัด</p>	<p>1. ใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (แบบ นบ.5)</p> <p>2. หนังสือยินยอม</p> <p>3. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนของกระทรวงพาณิชย์ (ถ้าเป็นนิติบุคคล)</p> <p>4. สำเนาใบอนุญาตตั้งโรงงาน</p> <p>5. ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน หรือใบอนุญาตขยายกิจการโรงงาน (ถ้าเป็นโรงงานอุตสาหกรรม)</p> <p>6. หนังสือมอบอำนาจ (ถ้าไม่ได้ยื่นคำขอด้วยตนเอง)</p> <p>7. สำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาบัตรประชาชนของผู้ขอ ผู้รับมอบอำนาจ และ ผู้ให้ความยินยอม (กรณีเป็นนิติบุคคลต้องเป็นของกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ)</p>	ไม่เกิน 2 วัน

หมายเหตุ	- ค่าคำขอ	10 บาท
	- ค่าต่ออายุใบอนุญาต	500 บาท
	- ค่าวิเคราะห์น้ำบาดาล	1,200 บาท

11. ขอสัมปทานประกอบกิจการประปากับกรมโยธาธิการ

เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาล และได้รับใบอนุญาตใช้น้ำจากกรมทรัพยากรธรณีแล้ว จะต้องรวบรวมเอกสารเกี่ยวกับบ่อบาดาล พร้อมแบบการวางท่อประปาที่ผ่านการรับรองจากการประปาฯ ว่าได้มาตรฐาน แล้ว ยื่นคำขอรับสัมปทานประปากับกรมโยธา โดยมีกองพัฒนาน้ำสะอาด เป็นผู้รับผิดชอบ และพิจารณารูปแบบ

การพิจารณาให้สัมปทานประกอบกิจการประปาจะต้องดำเนินการ 8 ขั้นตอนต้องใช้ระยะเวลา 83 วัน โดยกรมโยธาธิการได้ประกาศระเบียบว่าด้วยขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนมีขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ ดังนี้

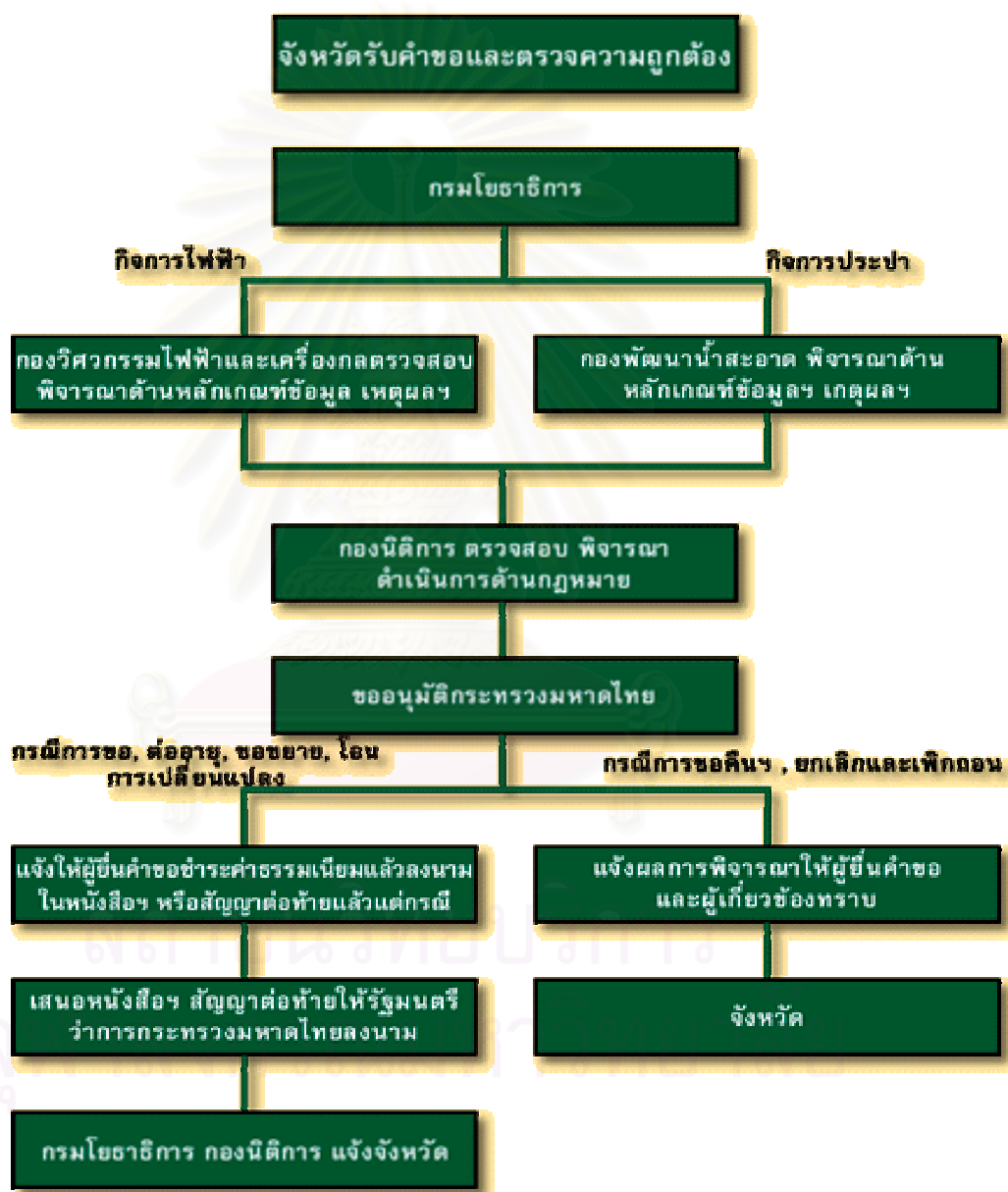
- 1) การรับคำขอและตรวจสอบความถูกต้อง 10 วัน
- 2) การพิจารณาตรวจสอบหลักฐาน เอกสาร แบบแปลน แผนผัง สถานที่สภาพข้อเท็จจริง เหตุผลข้อมูล 40 วัน
- 3) การตรวจสอบและพิจารณาทางด้านกฎหมาย 2 วัน
- 4) ขออนุมัติกระทรวงมหาดไทย 10 วัน
- 5) จัดทำหนังสือสัมปทาน หรือสัญญาต่อท้าย 5 วัน
- 6) จัดทำหนังสือแจ้งผู้ยื่นคำขอโดยผ่านผู้ว่าราชการจังหวัดให้ลงนามในเอกสาร 3 วัน
- 7) เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนาม 10 วัน
- 8) ทำหนังสือแจ้งผู้ยื่นคำขอโดยผ่านผู้ว่าราชการจังหวัดให้มารับหนังสือสัมปทานประกอบกิจการประปา 3 วัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4.13 แสดงลำดับขั้นตอนการดำเนินการเกี่ยวกับงานสัมปทานประกอบกิจการไฟฟ้าหรือกิจการประปา

ผิ ด พ ล า ด !

ลำดับขั้นตอนการดำเนินการเกี่ยวกับงานสัมปทานประกอบกิจการไฟฟ้าหรือกิจการประปา



12. การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535) โดยจะต้องดำเนินการจัดทำและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมในขั้นตอนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 เจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการว่าจ้างนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมให้เป็นผู้มีสิทธิเป็นผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยจะต้องจัดทำรายงานตั้งแต่ในระยะเริ่มพัฒนาโครงการ โดยบริษัท ผู้รับจ้าง จะใช้ระยะเวลาในการจัดทำรายงานประมาณ 60 วัน จึงแล้วเสร็จ

ขั้นตอนที่ 2 เจ้าของโครงการหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของโครงการจะต้องนำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไปยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตรวจสอบความถูกต้องเบื้องต้นของรายงานฯ ก่อน แล้วนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาเห็นชอบกับรายงานก่อนในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่เห็นชอบกับรายงานฯ เจ้าของโครงการจะต้องแก้ไขรายงานฯ จนคณะกรรมการฯ มีมติให้ความเห็นชอบแล้ว สำนักงานนโยบายและแผนฯ ก็จะออกหนังสือแจ้งให้เจ้าของโครงการ และหน่วยงานผู้อนุญาตรับทราบ

ขั้นตอนที่ 3 เจ้าของโครงการจะต้องนำรายงานฉบับสมบูรณ์โดยผนวกส่วนที่แก้ไขไว้ด้วย และนำเสนอประกอบกับการยื่นให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินต่อไป

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) รับคำขอและตรวจสอบความถูกต้อง 15 วัน

เจ้าของโครงการหรือผู้รับมอบอำนาจ นำรายงานฯ ที่จัดทำเรียบร้อยแล้วเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะต้องตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ ภายใน 15 วัน ถ้ารายงานไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์ จะถูกส่งกลับไปให้เจ้าของโครงการแก้ไข แต่ถ้าถูกต้องสมบูรณ์แล้ว

2) การพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้น 15 วัน

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายใน 15 วัน

3). คณะกรรมการผู้ชำนาญการจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จ ภายใน 45 วัน

นำเสนอรายงาน ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาและจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบกับรายงานฯ หน่วยงานผู้อนุญาตจะออกใบอนุญาตให้เจ้าของโครงการดำเนินการต่อไป

4). กรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ ให้เจ้าของโครงการดำเนินการแก้ไขรายงานฯ แล้วยื่นรายงานที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม หรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับแล้วให้สำนักงานฯ ตามมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการกำหนด เสนอรายงานฉบับแก้ไข ให้สผ. พิจารณาตรวจสอบ ภายใน 30 วัน

5) สผ. สรุปผลรายการแก้ไขและนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา จะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน

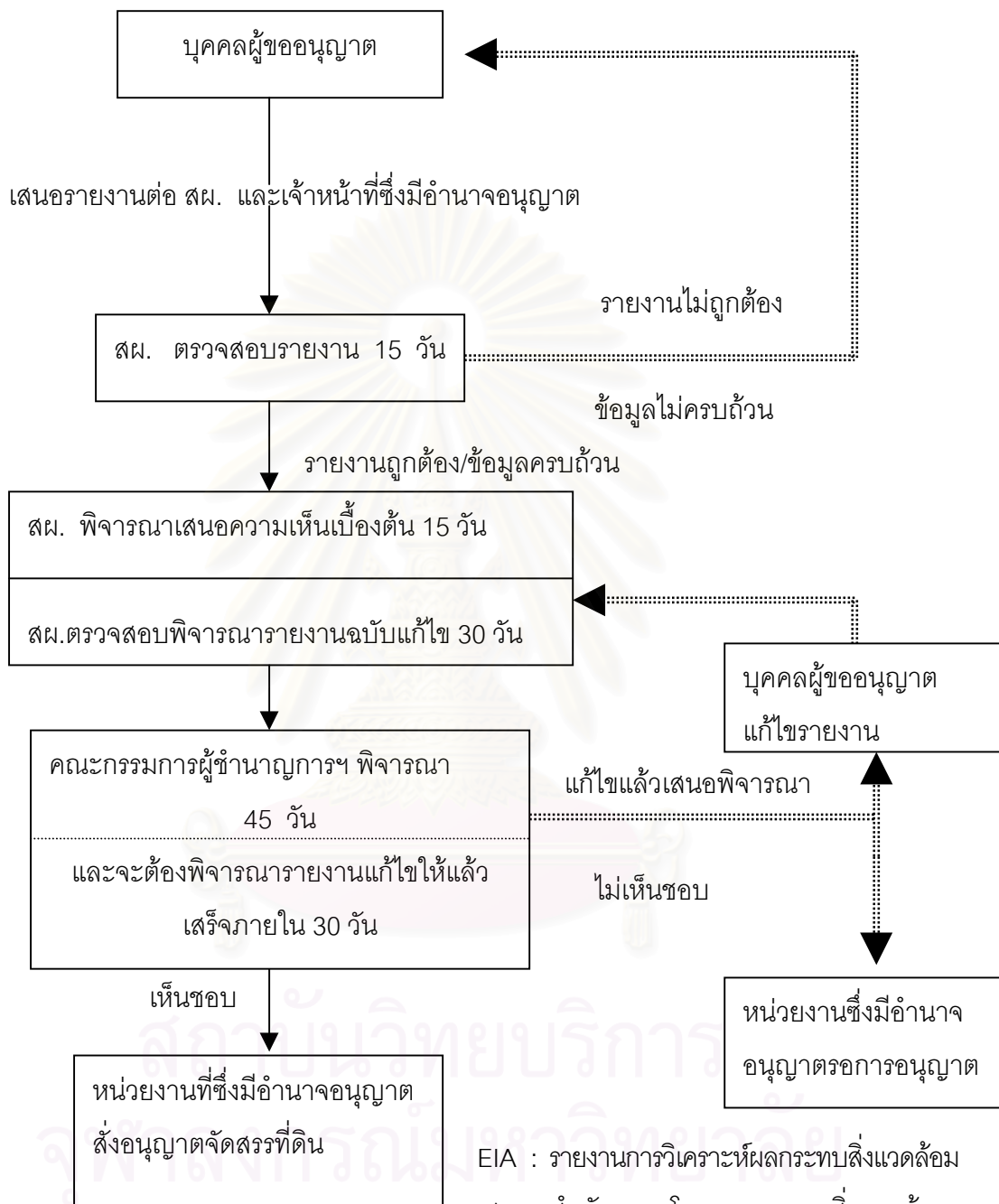
6) คณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาให้ถือว่า คณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบกับรายงานฯ ฉบับแก้ไขนั้นเมื่อผู้ชำนาญการได้ให้ความเห็นชอบกับรายงานฯ แล้วให้หน่วยงานผู้อนุญาตจัดสรรที่ดิน นำมาตรการที่เสนอไว้ในรายงานฯ ไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการส่งอนุญาตด้วย โดยให้ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนี้ด้วย

รวมระยะเวลาในการดำเนินการ 135 วัน

ครั้งที่ 1 รวมระยะเวลา 75 วัน

แก้ไข ครั้งที่ 2 รวมระยะเวลา 60 วัน

แผนผังที่ 4.14 แสดงขั้นตอนการพิจารณา EIA สำหรับโครงการที่ต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการและโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจาก คณะรัฐมนตรี



3. ขอตรวจสอบพื้นที่โบราณสถานกับกรมศิลปากร

ในกรณีที่ทำเลที่ตั้งของที่ดินอยู่ในจังหวัดที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานกับกรมศิลปากร ใ้ผู้ประกอบการจะต้องทำการยื่นขอให้กรมศิลปากรตรวจสอบพื้นที่บริเวณที่จะทำการจัดสรรที่ดิน

14. ขอตรวจสอบเขตห้ามก่อสร้างอาคาร

14.1 ตรวจสอบกับกรมทางหลวง ในกรณีที่ที่ดินที่จะทำการจัดสรรที่ดินตั้งอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดิน เพื่อตรวจเช็คแนวเขตห้ามก่อสร้างอาคารขีดเขตทางหลวง ซึ่งในเขตทางหลวงจะมีการกำหนดระยะแนวร่นห้ามก่อสร้างไว้ไม่เท่ากันทุกสาย แต่ส่วนใหญ่ จะไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร การตรวจเช็คแนวเขตนี้เพื่อประกอบกับการวางผังโครงการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องก่อนที่จะทำการก่อสร้างและเปิดการขาย

14.2 ตรวจสอบกับ กรุงเทพมหานคร กรณีที่ดินอยู่ติดกับทางหลวงท้องถิ่นที่อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการจะต้องติดต่อกับสำนักงานเขตที่ดูแลพื้นที่นั้น ๆ

15. ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้ประกอบการได้รับหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้ว ก็จัดเตรียมแฟ้มจัดสรรที่ดินที่มีเอกสารครบถ้วนตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 23 ได้กำหนดไว้โดยจะต้องจัดแฟ้มจัดสรรที่ดิน จำนวน 13 แฟ้ม แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน แผนผังระบบระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคพร้อมหนังสือคำประกันสาธารณูปโภคส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และหนังสือคำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินจากผู้รับจ้างของพร้อมทั้งบัญชีเฉลี่ยหนี้ภาระจ้างของเป็นรายแปลงด้วย โดยยื่นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้อง สำนักงานที่ดินสาขาจะตรวจสอบเอกสาร ถ้าเอกสารครบถ้วนตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน กำหนดไว้แล้ว เจ้าหน้าที่ก็จะลงรับเรื่องคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ และให้ผู้ประกอบการชำระเงินค่าคำขอสรุปเรื่องส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด

เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดรับเรื่องแล้ว เจ้าหน้าที่จะต้องสรุปเรื่องเพื่อจัดวาระประชุมเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนัดวันประชุม ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่รับเรื่อง (ที่สำนักงานที่ดินสาขาลงรับและมีใบเสร็จรับเงินแสดง) กรณีที่ไม่สามารถพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ถือว่าโครงการจัดสรรที่ดินนั้นได้รับความเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดินได้

16. ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จะต้องทำการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรภายใน 7 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ

17. ขอรังวัดแบ่งแยกจัดสรรแปลงย่อย

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับการพิจารณาเห็นชอบในแผนผังโครงการแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องไปดำเนินการ ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับความเห็นชอบ ซึ่งในแผนผังนั้นจะมีประทับตรา การพิจารณาในการประชุมเห็นชอบครั้งที่ เมื่อวันท่พร้อมเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และเจ้าพนักงานที่ดินลงนามรับรองในแผนผัง จึงจะนำไปประกอบการขอรังวัดแบ่งแยกได้ โดยการรังวัดแบ่งแยกช่างรังวัดจะต้องทำการรังวัดให้ตรงตามผังโครงการที่ได้ได้รับความเห็นชอบ ถ้าจำนวนแปลงเปลี่ยนแปลงไป ไม่ได้ตามที่ยื่นขออนุญาตไว้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำการขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ให้ตรงกับกรังวัด

18. ขออนุญาตก่อสร้าง

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับความเห็นชอบแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้วผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถจะนำแผนผังโครงการไปทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งโครงการได้ซึ่งเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นจะต้องพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตามผังจัดสรรที่ได้รับการเห็นชอบด้วยเช่นกัน

18.1 ขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับสำนักงานเขตฯ

18.2 ขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานท้องถิ่น องค์การบริหารส่วนตำบล

19. ขอลอกทะเบียนบ้าน เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้แล้ว ก็นำใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมยื่นคำขอลอกหมายเลขประจำบ้าน หรือขอลอกทะเบียนบ้าน ได้ตามจำนวนที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไว้

บทที่ 5

ขั้นตอนในการเตรียมการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดปทุมธานี

ในการศึกษา การเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในเรื่อง ขั้นตอน ระยะเวลาและปัญหาในการติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการทำจัดสรรที่ดินในส่วนของภาครัฐ และเอกชน ดังนี้

1. เจ้าหน้าที่ของแต่ละหน่วยงานแบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการพิจารณาอนุญาต และเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในสาขาที่ปฏิบัติงานอยู่ซึ่งเข้าใจกระบวนการในการพิจารณา

- กรมที่ดิน เกี่ยวกับงาน ขออนุญาตค่าที่ดิน
- สำนักผังเมือง เกี่ยวกับการขอตรวจสอบพื้นที่ผังเมืองรวม งานนี้จะไม่มีการเปรียบเทียบประกาศใช้ แต่จะใช้วิธีการปฏิบัติที่มีขั้นตอนในการพิจารณาดำเนินการยึดถือปฏิบัติกันต่อมา
- กรมชลประทาน เกี่ยวกับงานขออนุญาตทำทางเชื่อมและงานขออนุญาตระบายน้ำลงคลอง
- กรมธนารักษ์ เกี่ยวกับงานขอเช่าพื้นที่ในเขตการดูแลของชลประทาน เพื่อใช้เป็นทางเชื่อมขออนุญาตระบายน้ำและก่อสร้างอาคารควบคุมการระบายน้ำ
- องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม ที่เป็นผู้พิจารณาเกี่ยวกับงานขอให้เข้ามาทำการเก็บขยะในโครงการ
- การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เกี่ยวกับงานขอขยายเขตระบบจำหน่ายไฟฟ้า
- การประปาส่วนภูมิภาค เกี่ยวกับงานขอขยายเขตระบบประปา
- สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม เพื่อจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กรณีโครงการขนาดใหญ่)

2. เจ้าหน้าที่ตัวแทนของโครงการ “เอกชน 1” และโครงการ “เอกชน 2” โครงการละ 1 ท่าน ผลจากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้สรุปเป็นรูปแบบการบรรยายหรืออภิปรายผลดังต่อไปนี้

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของแต่ละหน่วยงาน

1. งานขออนุญาตค้าที่ดินกับกรมที่ดิน

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจที่ดินและการสัมภาษณ์¹ เจ้าหน้าที่ที่ดินที่มีหน้าที่พิจารณางานขออนุญาตค้าที่ดินทำให้ทราบถึงขั้นตอน และระยะเวลาในการพิจารณา มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานดังนี้

1.1 ขั้นตอนในการพิจารณางานมีทั้งหมด 5 ขั้นตอน

1.1.1 รับคำขอ ณ สำนักงานที่ดินสาขาตรวจสอบรวบรวม เอกสาร ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด

1.1.2 สำนักงานที่ดินจังหวัดตรวจสอบสรุปเรื่องเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดลงนาม

1.1.3 ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาลงนาม ใบอนุญาตค้าที่ดิน

1.1.4 เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดพิมพ์หนังสือนำส่งแฟ้มอนุญาตค้าที่ดินให้กับสำนักงานที่ดิน สาขาเพื่อแจ้งให้ผู้ขอรับทราบ

1.1.5 สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขา หรือสำนักงานที่ดินอำเภอ แจ้งผู้ขอรับหนังสืออนุญาตค้าที่ดินเพื่อชำระค่าธรรมเนียมและรับใบอนุญาตค้าที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินสาขา

1.2 ระยะเวลา กรณีเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนรวมระยะเวลาการดำเนินการทั้ง 5 ขั้นตอนรวม 7 วัน

1.3 ปัญหา และอุปสรรค

จากการสัมภาษณ์ในการปฏิบัติงานจริงไม่สามารถทำได้ ตามระยะเวลาที่กรมที่ดินกำหนดไว้ได้ ซึ่งมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

1.3.1 มีงานประจำเป็นงานให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนและนิติกรรม ซึ่งในบางวันมีผู้มาขอจดทะเบียนนิติกรรมเป็นจำนวนมาก จะต้อง ทำงานหลักให้เรียบร้อยเสียก่อนจะมีเวลาสรุปเรื่องขอคำก็เป็นเวลาเย็น หรือไม่ทันก็อาจนำเรื่องไปสรุปต่อ

¹ สัมภาษณ์ นักวิชาการที่ดิน 6, สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลองหลวง, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

1.3.2 หน้าที่ประจำ² ฝ่ายอำนวยการดูแลงานด้านการบริหารสำนักงาน จะมีงานตอบข้อหารือ พิจารณาด้านกฎหมายจะมีงานตลอด เมื่องานค้าแทรกเข้ามาถ้ามีงานประจำเร่งด่วนก็ไม่สามารถทำได้ทันที

1.3.3 ขึ้นอยู่กับความชำนาญงาน ถ้าเจ้าหน้าที่ไม่เข้าใจระบบงานต่าง ๆ ไม่ชำนาญงานด้านกฎหมาย ก็ไม่สามารถสรุปได้ตรงประเด็น

1.3.4 ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้าย เป็นไปได้มากที่ทำให้งานล่าช้า เพราะคนใหม่มาทำงานไม่ชำนาญงานไม่รู้หลักในการตรวจพิจารณา

1.3.5 ถ้าระบบการจัดการของหน่วยงานกำหนดให้เจ้าหน้าที่รับงานค้าเฉพาะคนเดียว ไม่ต้องผ่านหลายคน ก็จะทำให้งานไม่ช้า

2. ขอดตรวจสอบผังเมืองกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง ปทุมธานี

จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์³ ทำให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาออกหนังสือตรวจสอบผังเมือง เนื่องจากงานนี้ไม่มีการกำหนดกฎระเบียบข้อปฏิบัติไว้ เนื่องจากเป็นงานที่ขอความอนุเคราะห์มาเพื่อทราบ จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ในการพิจารณาออกหนังสือตอบ ทำให้ทราบถึงขั้นตอน และระยะเวลาในการพิจารณา มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานดังนี้

2.1 ขั้นตอนในการพิจารณางานมี 5 ขั้นตอน ดังนี้

2.1.1 รับคำขอ ตรวจสอบแผนผัง และเอกสาร

2.1.2 นัดเจ้าหน้าที่ออกตรวจสอบพื้นที่โครงการสรุปเรื่องพิมพ์หนังสือแจ้งผู้ขอเสนอหัวหน้า

2.1.3 ผังเมืองจังหวัดตรวจสอบและลงนามในหนังสือตอบ

ปัจจุบันเนื่องจากมีการปฏิรูประบบราชการใหม่ทำให้การขอตรวจสอบผังเมืองมีขั้นตอนเพิ่มขึ้นอีก 2 ขั้นตอน คืองานด้านผังเมืองต้องผ่านให้ความเห็นชอบของงานด้วย และในปัจจุบันผู้มีอำนาจในการอนุญาตเป็นของผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งเดิมเป็นอำนาจของผังเมืองจังหวัด

² สัมภาษณ์ นักวิชาการที่ดิน 6, สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

³ สัมภาษณ์ นายช่างโยธา 6, สำนักงานโยธาและผังเมือง ปทุมธานี กระทรวงมหาดไทย, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

2.1.4 โยธาจังหวัดตรวจสอบเสนอผู้ว่าราชการจังหวัด

2.1.5 เสนอผู้ว่าฯ ลงนามในหนังสือตอบ (ผู้ว่าฯ มอบให้รองผู้ว่าฯ ที่ดูแลงานผังเมืองลงนามแทน)

2.2 ปัญหาและอุปสรรค

จากขั้นตอนในการปฏิบัติงานได้สัมภาษณ์⁴ ถึงการปฏิบัติงานจริงสามารถทำได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในบางกรณีที่ไม่ได้ทำตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

2.2.1 รับคำขอจะนัดออกสำรวจพื้นที่กันที่งานสำรวจมีเจ้าหน้าที่ 2 คน จะสับเปลี่ยนกันออกสำรวจถ้าผู้ประกอบการมารับก็ทำให้ออกสำรวจได้เร็วขึ้นไม่ต้องคอยคิวเบิกสำนักงาน

2.2.2 หน้าที่ประจำเกี่ยวกับการวางผังเมืองเมื่อมีงานสำรวจพื้นที่เข้ามาถือว่าเป็นงานขอความอนุเคราะห์ ดังนั้นดังนั้นเวลาออกสำรวจก็ต้องให้มีเวลาว่างจากงานประจำก่อน

2.2.3 ด้านผู้ประกอบการบางครั้งไม่เข้าใจระบบงาน จะติดตามงานทันที

2.2.4 สัมภาษณ์⁵ การกำหนดขั้นตอนระยะเวลาในการปฏิบัติงานไม่มีกำหนดไว้ ส่วนใหญ่จะเร่งทำให้ไม่เกิน 15 วัน ถ้าไม่มีปัญหาและอุปสรรค

2.2.5 เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ด้านกฎหมายของผังเมืองจังหวัดปทุมธานี มีผังเมืองบังคับใช้อยู่ คือ ผังเมืองปทุม, ผังเมืองประชาธิปัตย์, ผังเมืองคูต, ผังเมืองธัญบุรี เวลาตอบหนังสือก็ต้องเปิดดูผังเมืองทุกฉบับ โดยจะต้องดูว่ามีกฎหมายผังเมืองบังคับหรือไม่ และต้องวิเคราะห์ต่อด้วยว่าทำได้หรือไม่ จะทำอะไรได้บ้าง ผังเมืองปทุมธานี ต้องดูกฎกระทรวงควบคุมอาคาร ตามเขตพระราชฐาน ถ้าไม่ทราบก็จะส่งเข้ากองนิติการตีความ

2.2.6 ด้านเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานมีจำกัด มี 3 คนเท่านั้น ปัจจุบันมีการขยายตัวของโครงการจัดสรรในจังหวัดปทุมธานีเป็นจำนวนมากจึงมีเรื่องเข้ามาตลอด

2.2.7 ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้ายไม่มีปัญหา เพราะมีแบบมาตรฐานที่เป็นระบบงานอยู่แล้ว เวลาตอบไม่มีผล การตอบอยู่ที่นโยบายของ Head

2.2.8 ระบบจัดการของหน่วยงาน เดิมผังเมืองจังหวัด จะตอบหนังสือได้เลยเมื่อมีการปฏิรูป การปกครองได้รวมผังเมืองเข้ากับโยธา ตำแหน่งผังเมืองจังหวัดระดับ 8 และโยธาจังหวัดระดับ 8 มี 2 ตำแหน่ง ไม่ทราบตำแหน่งที่ชัดเจน การลงนามไม่ได้ต้องส่งให้ผู้ว่าลงนามก็ต้องเพิ่มผ่านงานอีก 2 ขั้นตอน คงต้องรอกันกว่า ก พ. จะกำหนดโครงสร้างงานที่ชัดเจน

⁴ สัมภาษณ์ นายช่างโยธา 6, สำนักงานโยธาและผังเมือง ปทุมธานี กระทรวงมหาดไทย, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

⁵ สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง 7 ว, สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง ปทุมธานี กระทรวงมหาดไทย, 6 มีนาคม 2546.

2.2.9 ปัญหาใหญ่ที่ทำให้งานตอบหนังสือล่าช้า อยู่ที่ยานเข้ามาในจังหวัดที่มีงานนโยบายเร่งด่วน เช่น การจัดระเบียบสังคม ก็ต้องทำงานนโยบายก่อน งานตอบหนังสือจะวางไว้จนกว่างานนโยบายจะเรียบร้อย

2.2.10 ด้านความชำนาญงานของคนพิมพ์งาน จะเกิดการผิดพลาดบ้างเช่น พิมพ์ผิด พิมพ์ตก ในกรณีที่มีคนมาใหม่ ได้แก่ปัญหา โดย กำหนดแบบมาตรฐานแบ่งเป็นพื้นที่สีไว้ แค่สรุปตอนท้ายเท่านั้น จังหวัดปทุมธานีจะตอบหนังสืออย่างละเอียดให้เห็นชัดเจน ว่าเป็นพื้นที่สีอะไรสามารถทำการจัดสรรได้หรือไม่

2.2.11 ด้านผู้ประกอบการ จะครั้งแนบเอกสารมาไม่ครบถ้วน เช่น โฉนดไม่ตรงกับที่ขอ ไม่มีแผนที่สังเขปแสดงบริเวณพื้นที่

3. ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 หน่วยงาน คือ

- โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ
- สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี เดิมเป็นสำนักชลประทานที่ 8 กรมชลประทานได้มีการปรับพื้นที่ในการดูแลของสำนักชลประทานใหม่ ซึ่งต่อไปโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือจะอยู่ในความดูแลของสำนักชลประทานที่ 11 : ปากเกร็ดแทน)

จากการได้รวบรวมข้อมูลที่ได้มา และจากการสัมภาษณ์ ทำให้ทราบขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงานถึงการปฏิบัติงานจริงของกรมชลประทานได้ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในบางกรณีที่ไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

3.1 ขั้นตอนในการพิจารณา

3.1.1 ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำขอที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ โครงการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบวางแผน ควบคุมตรวจสอบ และดำเนินการส่งน้ำและบำรุงรักษาในเขตพื้นที่ของโครงการ ในการยื่นขออนุญาตเชื่อมทางพิจารณาตามขั้นตอนและระยะเวลา ดังนี้

- 1) รับคำขอ งานบริหารทั่วไป(บพ.คบ.) ตรวจสอบเอกสารเสนอให้ ฝส.คบ
- 2) ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา (ฝส.คบ.) ออกสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และ

^๑ สัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา 1 (พระอินทราชา) โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ,

ตรวจสอบเอกสารดูความถูกต้องรวบรวมส่งให้ฝ่ายวิศวกรรมเพื่อเขียนรูปตัดโครงการ

3) ฝ่ายวิศวกรรม (ผวศ.คบ.) ดำเนินการ ออกสำรวจพื้นที่ตรวจสอบบริเวณขออนุญาตดูให้ตรงกับแบบที่ขอเขียนแผนที่รูปตัดโครงการกำหนดหลักกิโลเมตรที่ขอทำการก่อสร้างรวบรวมเอกสารเสนอ

4) หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา(ชคป.) พิจารณาเสนอ สขป.10 (ลพบุรี)

3.1.2 ขั้นตอนที่ 2 สำนักงานชลประทานพื้นที่ 10 (ลพบุรี)⁷ รับเรื่องจากโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ เพื่อดำเนินการต่อมีขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณา ดังนี้

1) ลงทะเบียนรับพร้อมตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดต่างๆ เพื่อเสนอ จก.ชป.010 และ ผบท.ชป.10 ลงนามเสนอ ผบร.ชป.10 เพื่อพิจารณาหลักฐานและเอกสารต่างๆ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว จะส่งเรื่องให้ ผวศ.ชป.10 เพื่อพิจารณาแบบรูปตัดของโครงการฯ และแบบของผู้ขออนุญาตทั้ง 2 ส่วน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ/เรื่อง

2) เมื่อ ผวศ.ชป.10 พิจารณาแล้ว ส่งเรื่องคืนให้งานการเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือขออนุญาต ไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ/เรื่อง

3) จัดทำหนังสือขออนุญาตถึงผู้ขออนุญาต เพื่อให้ไปดำเนินการติดต่อขออนุญาตต่อกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้นๆ เสนอ ผส.ชป.10 เพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนามในแบบรูปตัดโครงการฯ ไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ/เรื่อง

4) เรื่องที่ดำเนินการทำหนังสือรับอนุญาตถึงผู้ขออนุญาตแล้ว จะต้องรอหนังสือตอบรับอนุญาตให้ก่อสร้างได้จากกรมธนารักษ์ หรือจากสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้นๆ จะต้องรอหนังสือตอบรับซึ่งแล้วแต่กรมธนารักษ์จะส่งมา

5) เมื่อได้รับหนังสือตอบรับจากกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัด...นั้นๆ แล้ว งานการเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสืออนุญาต ไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ/เรื่อง

6) เมื่อออกหนังสืออนุญาตแล้ว เสนอ จก.ชป.10 และ ผบท.ชป.10 เพื่อผ่าน และเสนอ ผส.ชป.10 เพื่อให้ความเห็นชอบและพิจารณาลงนาม ไม่น้อยกว่า 2 วันทำการ/เรื่อง

7) เมื่อ ผส.ชป.10 ลงนามแล้ว เสนอ จก.ชป.10 แทงเรื่องคืนโครงการฯ เพื่อให้ ชคป. และผู้ขออนุญาตลงนามในหนังสืออนุญาต เมื่อ ชคป.ลงนามแล้ว โครงการฯ ส่งต้นฉบับและสำเนาหนังสืออนุญาตคืนงานการเจ้าหน้าที่ แล้วแต่โครงการฯ จะดำเนินการ

8) ต้นฉบับ เสนอ จก.ชป.10 เพื่อทราบและเก็บเป็นหลักฐาน จำนวน 1 ชุด ไม่น้อยกว่า 2 วันทำการ/เรื่อง สำเนาเสนอ ผบท.ชป.10 เพื่อลงนามส่งถึงฝ่ายผลประโยชน์ เก็บเป็นหลักฐานต่อไป รวบรวมส่งกรมฯ อาทิตย์ละ 1 ครั้ง

⁷ ปัจจุบันได้มีการปรับโครงสร้างงานใหม่ โครงการส่งน้ำ ชลประทานรังสิตเหนือ ขึ้นอยู่กับสำนักงานชลประทานที่ 11 (ปากเกร็ด)

3.2 ระยะเวลา

ดำเนินการขั้นตอนที่ 1 รวมระยะเวลา 20 วัน แต่ละงานประมาณ 5 วันทำการ (ไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติกำหนดไว้ ได้ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์) ส่วนระยะเวลาในการพิจารณางานรวม 30 วัน รวมทั้งสองขั้นตอน ใช้ระยะเวลา รวมประมาณ 50 วัน

3.3 ปัญหาและอุปสรรค

จากขั้นตอนในการปฏิบัติงาน ได้ทำการสัมภาษณ์ ถึงการปฏิบัติงานจริงสามารถทำได้ตามระยะเวลาที่ กำหนดไว้ . ในบางกรณีที่ทำไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

งานในขั้นตอนที่ 1 โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ จะดำเนินงานในเบื้องต้นก่อน ได้สัมภาษณ์⁸ โดยปกติงานที่โครงการฯ จะพิจารณางานไม่ เกิน 20 วัน ผ่านงานแต่ละขั้นจะใช้เวลาดำเนินงานละ 5 วัน มีปัญหาอุปสรรคที่ทำให้งานล่าช้าจะมี

3.3.1 เอกสารที่ผู้ประกอบการแนบมาไม่ครบถ้วน

3.3.2 มีเจ้าหน้าที่ในการสำรวจเขียนรูปตัดโครงการตำแหน่งนี้มีเพียงคนเดียว ไม่เพียงพอต่อปริมาณงาน

3.3.3 ซึ่งมีงานประจำเป็นงานสำรวจพื้นที่โครงการฯ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบมาก จะต้องดำเนินการทุกวัน จึงต้องรอคิวนัดวันออกสำรวจ สัมภาษณ์⁹ งานที่ผ่านมาส่วนจัดสรรน้ำจะไม่มีปัญหา จะปฏิบัติได้ตามระยะเวลา

3.3.4 ด้านเจ้าหน้าที่ในส่วนจัดสรรน้ำมีเพียงพอ

3.3.5 ด้านความชำนาญงานส่วนใหญ่จะเป็นนายช่างทั้งนั้น

3.3.6 ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้าย ไม่มีผล ศึกษางานได้เร็วเพราะมีกฎระเบียบเป็นมาตรฐานอยู่แล้ว

3.3.7 ด้านระบบการจัดการ ของหน่วยงานไม่มี เพราะมีงานตามสายงานอยู่แล้ว สัมภาษณ์¹⁰ งานในส่วนที่งานการเจ้าหน้าที่และนิติการ พิจารณาดำเนินการ สามารถทำได้ตามเวลาที่กำหนดไว้เว้นแต่

3.3.8 ด้านงบประมาณ ไม่มีปัญหา

⁸ สัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา 1 (พระอินทราชา) โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ, 26 กุมภาพันธ์ 2546.

⁹ สัมภาษณ์ นายช่างชลประทาน 6 ส่วนจัดสรรน้ำ ฝ่ายวางแผนปรับปรุงและบำรุงรักษา สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี), 5 มีนาคม 2546.

¹⁰ สัมภาษณ์ พนักงานพัสดุ 3 การเจ้าหน้าที่ และนิติกรรม สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) กรมชลประทาน, 5 มีนาคม 25 46.

3.3.9 ด้านเจ้าหน้าที่ที่มีคนทำงานน้อย งานล้นมือ แต่ละเรื่องต้องใช้เวลาหาหลักการ ประกอบกับเครื่องใช้สำนักงานมีไม่พร้อม

3.3.10 ความชำนาญ จะมีช่วงที่เจ้าหน้าที่มาใหม่ ต้องศึกษางานช่วงระยะเวลา หนึ่งให้เกิดความชำนาญก็จะทำให้งานชะงักไป

3.3.11 การสับเปลี่ยนโยกย้าย ใช้เวลานาน กว่าที่จะเข้าที่อาจใช้เวลา 1 เดือน ถ้ามีการมอบหมายงานให้เซ็นแทนได้งานก็จะทำให้เร็วขึ้น

3.3.12 ด้านผู้ประกอบการ ไม่ให้เบอร์โทรศัพท์ และที่อยู่ของผู้รับมอบอำนาจ ทำให้งานล่าช้า

3.3.13 เอกสารผิดพลาด เช่น ใบมอบอำนาจพิมพ์ข้อมูลไม่ถูกต้องครบถ้วน บัตรประชาชนหมดอายุ แบบพิมพ์เขียนมีไม่ครบ เป็นต้น

3.3.14 ไม่เข้าใจระบบงาน และขั้นตอน เช่นผู้ขอยื่นคำขอไว้ตั้งแต่ปี 40 ประสบกับ ปัญหาเศรษฐกิจต้องหยุดกิจการ จะมาขอดำเนินการต่อ ขอให้คืนเรื่องเพื่อหาเอกสารและแบบ กรณีนี้นี้ทางงานเจ้าหน้าที่จะเก็บเรื่องไว้เพียง 1 ปีเท่านั้นก็จะจำหน่ายออก แต่ถ้าผ่านงานถึงขั้นตอน ออกหนังสือถึงธนารักษ์แล้ว ก็ยังเก็บไว้จนกว่าผู้ขอจะมีหนังสือจากธนารักษ์มา

3.3.15 ด้านมนุษยสัมพันธ์ก็มีบ้าง เวลาติดตามงานมักจะใช้ผู้ใหญ่มาอ้าง โดยเฉพาะที่จังหวัดปทุมธานี

3.3.16 งานในขั้นตอนที่เสนอให้ ผว.ศ พิจารณา แต่ ถ้า ผว.ศ. ไม่อยู่ติดราชการ ออกตรวจพื้นที่ คนรักษาการณ์ไม่ได้รับมอบอาจต้องใช้เวลาเกินกว่า 5 วัน

3.3.17 งานในขั้นตอนการจัดทำหนังสืออนุญาต เพื่อให้ไปติดต่อขออนุญาตต่อ กรมธนารักษ์ 4 ถ้ามีเรื่องเดียวใช้เวลา 5 วันทำการได้ แต่ถ้ามีงานเข้ามาพร้อมกันหลาย ๆ เรื่อง ต้องจัดพิมพ์ตามลำดับงานก่อน-หลัง

4. ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน

จากการได้รวบรวมข้อมูลที่หามาได้จากเอกสารของหน่วยงานที่มีอยู่ และจากการ สัมภาษณ์ ทำให้ทราบขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน ถึงการปฏิบัติงานจริง สามารถทำ ได้ ตามระยะเวลาที่ กำหนดไว้ . ในบางกรณีที่ทำไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหา และอุปสรรคดังนี้

4.1 ขั้นตอน ในการพิจารณากรณี 15 ขั้นตอน

มีหน่วยงานที่ข้องอยู่ 3 หน่วยงานคือ

- โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ
- สำนักชลประทานที่ 10
- กรมชลประทาน

ขั้นตอนที่ 4.1.1 และขั้นตอนที่ 4.1.2 มีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการ เช่นเดียวกันกับการขอทำทางเชื่อมกับชลประทาน

ขั้นตอนที่ 4.1.3 สำนักชลประทานที่ 10 ส่งเรื่องเข้ากรมชลประทาน มีขั้นตอน และระยะเวลาปฏิบัติดังนี้

- 1) ฝ่ายบริหารรับเรื่อง ตรวจเอกสาร
- 2) ส่งฝ่ายอุทกวิทยา ตรวจดูระบบบำบัดน้ำเสีย รายการคำนวณ และอาคาร ควบคุมการระบายน้ำ
- 3) ฝ่ายผลประโยชน์ ตรวจทรัพย์สินในที่ราชพัสดุ
- 4) ส่งนิติกร ตรวจสอบเข้าข่ายกรมชลประทาน หรือ กรมเจ้าท่า ไม่ขัดข้องส่งผลประโยชน์แก่ธนารักษ์
- 5) เสนออธิบดีลงนามในหนังสือเห็นชอบ ฝ่ายเลขานุการเลขหมายส่งถึงท้องที่ที่เกี่ยวข้อง

4.2 ระยะเวลาพิจารณา รวมงานขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทานรวม ทั้ง 3 หน่วยงาน 15 ขั้นตอน ใช้เวลารวมระยะเวลาทุกขั้นตอน 80 วัน

4.3 ปัญหา และอุปสรรค

จากการสัมภาษณ์¹¹

ด้านผู้ประกอบการ

4.3.1 จะจัดส่งเอกสารไม่ครบถ้วน ต้องชะลอเรื่องไว้ก่อนจนกว่าผู้ประกอบการจะส่งเอกสารมาประกอบ เช่น ใบมอบอำนาจหมดอายุ บัตรประชาชนผู้รับมอบหรือผู้มอบหมดอายุ ใบอนุญาตจากท้องถิ่น(กรณีต่ออายุจัดสรร 3 ปี)

4.3.2 ชอบใช้การอ้างชื่อผู้ใหญ่ฝากงานมา ขอให้เร่งทำให้ก่อน ทำให้งานที่เข้ามา ก่อนต้องล่าช้าออกไป

¹¹ สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่และหัวหน้างาน ฝ่ายผลประโยชน์ กรมชลประทาน, 3 มีนาคม 2546.

4.3.3 เนื่องจากงานใช้ที่พัสดุ ฝ่ายผลประโยชน์จะจะมีงานที่ต้องควบคุมดูแลพื้นที่เกี่ยวกับงานราชพัสดุทั่วประเทศ ในฝ่ายผลประโยชน์มีเจ้าหน้าที่เพียง 10 คน บางครั้งจะมีงานเข้ามาพร้อมๆกัน จึงต้องจัดลำดับการทำงานที่เข้ามาก่อนจะทำให้ก่อน โดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการการเมืองเข้ามาก็จะโทรตามในวันรุ่งขึ้นทันที

ขั้นตอนการพิจารณางานของฝ่ายผลประโยชน์ จะแบ่งงานออกเป็น 2 ช่วง ดังนี้

ช่วงแรก จะรับเรื่องจากสำนักชลประทาน เสนอผ่านงานให้วิศวกรตรวจสอบระบบระบายน้ำ และควบคุมตลอดจนมีการคำนวณน้ำเสียต้องผ่านการบำบัดที่ได้มาตรฐาน ตามที่ชลประทานกำหนดไว้ ถ้าทุกทั้งก็จะส่งกลับโครงการ ถ้าไม่ทุกทั้งก็จะออกหนังสือแจ้งผลการพิจารณาไม่ขัดข้อง ในรูปแบบที่เสนอโดยมีเงื่อนไขให้ผู้ขอไปติดต่อกับกรมการเกษตร โดยจะใช้เวลาดำเนินการ 3 วัน กรณีที่เอกชนขอใช้ที่ราชพัสดุ จะต้องติดต่อขอใช้ที่ราชพัสดุกับกรมการเกษตรให้เรียบร้อยก่อน

ช่วงที่สอง เมื่อผู้ประกอบการได้ทำการติดต่อกับกรมการเกษตรเรียบร้อยแล้วจะต้องนำใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมทดแทนการใช้ประโยชน์ และบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขจากกรมการเกษตรมาแสดง ฝ่ายผลประโยชน์จะส่งให้กองกฎหมายพิจารณารับหนังสืออนุญาต ในช่วงนี้จะใช้เวลาพิจารณาประมาณ 30 วัน ให้ผู้จัดสรรขอต่ออายุก่อนคณะรัฐมนตรีกำหนด โดยจะต้องมีเอกสารประกอบนอกจากหลักฐานของผู้อนุญาตแล้ว ยังต้องมีการอนุญาตจากท้องถิ่นด้วย และจะต้องมีผลการตรวจคุณภาพน้ำมาตรวจ ถ้าผ่านมาตรฐานที่กรมกำหนดไว้ จึงจะทำการต่ออายุให้เป็นอำนาจของกรมชลประทานในการดูแลพื้นที่การจัดสรรที่ให้ใช้ในการเกษตร ถ้าผู้ขอไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมชลประทานกำหนด แอบปล่อยน้ำเสียลงคลอง ทำให้น้ำในคลองเกิดเน่าเสีย เป็นความเสียหายแก่ประชาชน เสียหายต่อสังคมใครจะเป็นผู้รับผิดชอบ

- ขั้นตอนการขอต่ออายุจะมีขั้นตอนกับการขออนุญาต ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องส่งแบบมาให้รับความเห็นชอบ การต่ออายุจะต้องมีการตรวจสอบรายละเอียดมากกว่าการขออนุญาตใหม่ เพราะได้มีการก่อสร้างอาคารและระบายน้ำเสียลงคลองแล้ว
- ปัญหากรุงเทพมหานครมีคลองจาก กทม. มาเชื่อมต่อกับคลองชลประทาน ซึ่งน้ำจากคลองใน กทม.จะเป็นน้ำที่เสียมาอยู่แล้ว ก็จะทำให้ น้ำในคลองชลประทานยิ่งเสียหายขึ้นไปอีก

5. ขอให้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์

กรณีที่โครงการต้องขออนุญาตทำทางเชื่อม และขออนุญาตระบายน้ำกับกรมชลประทานเมื่อผู้ขอได้ทำการติดต่อกกรมชลประทาน เห็นชอบในรูปแบบที่ขออนุญาตแล้ว กรมชลประทานจะมีหนังสือแจ้งถึงกรมธนารักษ์ เพื่อให้ผู้ขอไปตกลงเจรจาทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกรมธนารักษ์ให้เรียบร้อยก่อน กรมชลประทานถึงจะออกหนังสืออนุญาตให้กับผู้ขอ ดังนั้นผู้ขอจะต้องติดต่อกกรมธนารักษ์เพื่อให้กรมธนารักษ์พิจารณา

จากการได้รวบรวมข้อมูลที่ทำมาได้จากเอกสารของหน่วยงานที่มีอยู่ และจากการสัมภาษณ์ ทำให้ทราบขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน ถึงการปฏิบัติงานจริง ไม่สามารถทำได้ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ . กรณีที่ทำไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

5.1 ขั้นตอนในการพิจารณางาน กรณีที่ดินอยู่ต่างจังหวัดมี 10 ขั้นตอน (จังหวัดปทุมธานี)

5.1.1 ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการ แบบและรายการคำนวณที่ผ่านการเห็นชอบจากกรมชลประทาน ณ. ที่ทำการของธนารักษ์จังหวัดที่เกี่ยวข้อง

5.1.2 นัดวัดออก สำนวจพื้นที่โครงการเพื่อทำการ เขียนแบบและคำนวณพื้นที่เพื่อประมาณราคาเช่าที่ดิน เจ้าหน้าที่สรุปเรื่อง

- การตรวจสอบพื้นที่โครงการ
- การเขียนแบบเชื่อมทาง

5.1.3 เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ คิดค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินเทียบราคาประเมินที่ดินกับคำสั่งที่ 437 กรมธนารักษ์แจ้งราคาประเมินตามสภาพทำเล พิมพ์หนังสือเสนอให้ธนารักษ์จังหวัดพิจารณาผ่านหนังสืออนุมัติขั้นต้น

- สรุปประมาณราคาเช่าโดยเทียบเคียงกับราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน
- พิมพ์หนังสือเสนอให้ธนารักษ์จังหวัดพิจารณา

5.1.4 ธนารักษ์จังหวัด พิจารณาผ่านหนังสือ อนุมัติขั้นต้น

5.1.5 เสนอให้ผู้ว่าราชการลงนามในหนังสือนำเสนอเรื่องเข้ากรมธนารักษ์

ขั้นตอนที่ 1-5 เป็นขั้นตอนที่พิจารณาในจังหวัด ใช้ระยะเวลา 30 วัน

5.1.6 สำนักบริหารที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ รวบรวมข้อมูลแผนที่ ราคาประเมินสภาพทำเลจากที่รับจากธนารักษ์จังหวัดมาคิดค่าทดแทนประโยชน์ที่ดินโดยมีขั้นตอน

5.1.7 งานออกแบบและสำรวจ กรมกรมธนารักษ์ เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบตรวจสอบเอกสารและ แบบ แล้วเห็นว่าสมบูรณ์ และถูกต้อง ก็ให้นำเสนอให้

5.1.8 ฝ่ายกฎหมาย พิจารณานอุมัติการเช่าพื้นที่ในราคาที่กำหนดไว้ แล้วจึงมีหนังสือแจ้งให้ธนารักษ์จังหวัดรับทราบราคาเช่า

5.1.9 ธนารักษ์จังหวัดมีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอชำระค่าเช่า

5.1.10 ผู้ขอชำระค่าเช่า แล้วธนารักษ์ก็จะสรุปเรื่อง พิมพ์หนังสือนำส่งพร้อมเอกสารแบบและใบเสร็จการชำระเงิน และหนังสือยินยอมจากธนารักษ์ ให้กับกรมชลประทาน เพื่อพิจารณาลงนามในหนังสืออนุญาตต่อไป

5.2 ใ้ระยะเวลา รวม 60 วัน

5.3 มีปัญหา และอุปสรรค

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์¹²

5.3.1 ด้านปริมาณงาน การที่ระเบียบกรมธนารักษ์ กำหนดขั้นตอน และระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อบริการประชาชนไว้นั้น กำหนดโดยมีพื้นฐานความสามารถทำงานได้โดยรับงานเข้าเพียง 1 ชั้น แต่ในทางปฏิบัติจริงแล้ว งานมิได้เข้ามาเพียงชั้นเดียว จะมีปริมาณงานเข้ามาหลาย ๆ งาน ในขณะที่สำนักงานธนารักษ์จังหวัดส่วนใหญ่จะมีเจ้าหน้าที่ตำแหน่งช่างสำรวจ เพียง 2 คน หรือจังหวัดใหญ่ จะมี 3 คน ประกอบกับธนารักษ์จังหวัดมีงานประจำที่ต้องดูแลพื้นที่ราชพัสดุในจังหวัดทั้งหมด ปริมาณงานมีมากไม่สัมพันธ์กับอัตรากำลังคนที่มีอยู่

5.3.2 ด้านบุคลากร เมื่อมีการสับเปลี่ยนโยกย้ายเจ้าหน้าที่ก็เป็นปัญหาหนึ่งที่ทำงานหยุดชะงัก ต้องใช้เวลาจนกว่าคนใหม่จะศึกษาเรียนรู้งาน

5.3.3 ระบบการจัดการ มีขั้นตอนผ่านงานหลายหน่วยงาน งานบางเรื่องกรมก็พยายามมอบหมายให้ธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้ดูแลเอง ถ้าเป็นจังหวัด CEO ซึ่งเป็นการมอบอำนาจแบบเบ็ดเสร็จ. ก็จะมอบให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ดูแล ฉะนั้นกรณีที่มีผู้บังคับบัญชาไม่อยู่ไปราชการก็มีส่วนทำให้งานล่าช้าได้เช่นกัน

¹² สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ผลประโยชน์ 7 กรมธนารักษ์, 14 กุมภาพันธ์ 2546.

5.3.4 ส่วนใหญ่ระยะเวลาในการปฏิบัติงานจริง ที่ดินที่อยู่ต่างจังหวัดจะใช้ระยะเวลาในการพิจารณาไม่น้อยกว่า 4 เดือน ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ขอติดตามงานอย่างใกล้ชิด แต่ถ้าผู้ขอไม่ติดตามงานปล่อยให้งานเดินไปตามสายงานแล้ว จะใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 6 เดือน

6. หนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจะทำการจัดสรรที่ดินโครงการ จะต้อง มีหน่วยงานที่เข้ามาดูแลในการจัดเก็บขยะภายในโครงการ เพื่อป้องกันไม่ให้โครงการ สกปรกมีการดูแลจัดเก็บขยะโดยมีหน่วยงานภาครัฐเป็นผู้มาให้บริการจัดเก็บให้ แต่ถ้าหน่วยงานท้องถิ่นไม่สามารถเข้ามาดูแลจัดเก็บได้ผู้จัดสรรกาต้องหาวิธีการในการกำจัดขยะต่อไปดังนั้นผู้จัดสรรจึงต้องมีหนังสือขอให้อบต. เข้ามาจัดเก็บขยะให้กับโครงการ เพื่อเป็นแผนในการดูแลในอนาคตจากการได้รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่หน่วยงาน ทำให้ทราบขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน ถึงการปฏิบัติงานจริง ไม่สามารถทำได้ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ . กรณีที่ทำไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

6.1 ขั้นตอน และระยะเวลาในการจัดเก็บขยะ ขององค์การบริหารส่วนตำบลมี 4 ขั้นตอน

6.1.1 ยื่นคำขอ

6.1.2 นัดโยธาออกตรวจพื้นที่พิมพ์หนังสือตอบ เสนอ

6.1.3 เสนอปลัดฯ เห็นชอบ

6.1.4 ประธานลงนามในหนังสือ

6.2 ใช้ระยะเวลา 5 วันทำการ

6.3 มีปัญหา และอุปสรรคจากการสัมภาษณ์¹³

สภาพความพร้อมของ องค์การบริหารส่วนตำบล.คลองสาม ในด้านการดูแลรักษาความสะอาด (เก็บขยะ) ปัจจุบัน อบต. มีรถขยะ 2 คัน รถ 1 คันบรรทุกขยะได้ 7 ตัน มีพนักงานประจำรถคันละ 3 คน รวมคนขับเป็น 4 คน มีพื้นที่ทิ้งขยะโดยการเช่าที่ดินเอกชน คาดว่าทิ้งได้อีก 5-6 ปี

¹³ สัมภาษณ์ หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม กระทรวงมหาดไทย, 7 มีนาคม 2546.

งานตอบหนังสือจัดเก็บขยะเป็นหน้าที่ของ อบต. ไม่มีปัญหาและอุปสรรคใด ๆ ในการตอบ แต่ในปัจจุบันอยู่ที่การจัดเก็บจริง รถไม่พอในการจัดเก็บกำลังจัดทำงบประมาณ ซึ่งรอขยายเพิ่ม เพราะงบประมาณที่ได้มาทุกปีต้องนำไปใช้ในการพัฒนา ถนน-ประปา และพัฒนาคุณภาพชีวิต พัฒนาชุมชน

7. ขยายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

จากการได้รวบรวมข้อมูลที่หามาได้จากเอกสารของหน่วยงานที่มีอยู่ และจากการสัมภาษณ์ ทำให้ทราบขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน ถึงการปฏิบัติงานจริง สามารถทำได้ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ในบางกรณีที่ทำไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรค ดังนี้

7.1 ขั้นตอนในการดำเนินงานมี 7 ขั้นตอน

7.1.1 รับหนังสือขอขยายเขตระบบจำหน่ายพร้อมผังโครงการแสดงแบบบ้านแต่ละ ประเภทขนาดมิเตอร์ไฟที่ต้องการใช้ของบ้านแต่ละประเภท ระยะเวลาดำเนินการ 2 วัน

7.1.2 นัดเจ้าหน้าที่ออกสำรวจพื้นที่ออกแบบระบบการจำหน่ายปักเสาพาดสายไฟฟ้า ตามผังที่ผู้จัดสรรยื่นไว้ ใช้ระยะเวลา 10 วัน

7.1.3 ส่งให้ประมาณการค่าใช้จ่าย ใช้ระยะเวลา 5 วัน

7.1.4 เสนอแบบให้วิศวกรกองตรวจสอบแบบและ ใช้ระยะเวลา 2 วัน

7.1.5 เสนอรอง ผอ.ฝ่ายวิศวกร ตรวจสอบ และเห็นชอบใช้ระยะเวลา 2 วัน

7.1.6 เสนอให้ ผอ.กองลงนามอนุมัติ ใช้ระยะเวลา 2 วัน

7.1.7 การชำระเงิน แ่จ้งราคาให้ผู้ขอรับทราบ ส่งไปรษณีย์ ใช้เวลา 3-7 วัน กำหนดยื่นราคาในระยะเวลา 6 เดือน

7.2 ระยะเวลา

ในการดำเนินงานรวมระยะเวลาดำเนินการดำเนินการ 30 วัน กรณีไม่มีการแก้ไขแบบ ถ้ามีการแก้ไขแบบ จะต้องส่งให้ประมาณราคาใหม่ เสนอตรวจสอบและลงนามพิมพ์ใบราคาอนุมัติชำระเงิน

7.3 มีปัญหา และอุปสรรค

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 1 (ภาคกลาง) ต้องดูแลพื้นที่ 7 จังหวัด ปทุมธานี, อัญญา, อ่างทอง, สระบุรี, นครนายก, ปราจีน, สระแก้ว มีงานที่ต้องรับผิดชอบงานจัดสรร, งาน

โรงงาน งานธุรกิจขนาดใหญ่, งานสาธารณะ, ไฟชุมชน, และงานด้านงบประมาณต่าง ๆ ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์¹⁴ งานในแต่ละขั้นตอนสามารถปฏิบัติได้ตามเวลาที่กำหนดไว้ มีปัญหา และอุปสรรคที่ทำให้งานล่าช้า ดังนี้

ด้านงบประมาณ ไม่มีอุปสรรคเพราะผู้ประกอบการเป็นผู้ชำระเงินค่าดำเนินการ

7.3.1 ด้านเจ้าหน้าที่ มีพื้นที่ที่ต้องรับผิดชอบดูแลครอบคลุมถึง 7 จังหวัดมีเจ้าหน้าที่สำรวจเพียง 3 คน

7.3.2 เพียงพอกับปริมาณงานที่เข้ามา ถ้ามีงานเข้ามาพร้อมกันหลาย ๆ รายก็ต้องออกสำรวจตามคิวงาน เมื่อสำรวจแล้วต้องกลับมาออกแบบประมาณราคา ถ้ามีงานที่ต้องนัดออกสำรวจเข้ามา งานออกแบบก็ต้องเลื่อนออกไปอีก

7.3.3 ด้านความชำนาญ ของเจ้าหน้าที่ จะมีการฝึกอบรมบุคคลากรอยู่ตลอดเวลาในการใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ใหม่ ๆ เพื่อสะดวกในการให้บริการงานได้รวดเร็วขึ้น

7.3.4 ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้าย จะไม่มีอุปสรรค เพราะจะมีการส่งมอบงานก่อนการโยกย้าย และมีการทำงานร่วมกันเป็นทีม เมื่อโยกย้ายไป คนที่ยังอยู่ก็สามารถทำงานต่อไปได้

7.3.5 ด้านระบบการจัดการของหน่วยงาน มีขั้นตอนไม่ยุ่งยากซับซ้อนสามารถทำได้ไม่มีอุปสรรคใด ๆ

7.3.6 ด้านผู้ประกอบการ

- แขนงแบบแปลนไม่ชัดเจน
- เอกสารไม่ถูกต้อง
- หรือมีการแก้ไขแผนผังโครงการ
- ผู้ประสานงานไม่ทราบรายละเอียดของโครงการไม่สามารถตอบ ข้อซักถามเจ้าหน้าที่ได้

8. ขอยายเขตประกบกับการประสานภูมิภาค

กระทำการได้ 2 กรณี

- ขอยายเขตกับการประสานภูมิภาค โดยการประกบเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างหาผู้รับเหมาดำเนินการเอง
- การขอยายเขตจำหน่ายน้ำเอง

¹⁴ สัมภาษณ์ หัวหน้าแผนกส่งเสริมธุรกิจและพนักงานช่างระดับ 5 การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเขต 1 (ภาคกลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, 13 มีนาคม 2546.

8.1 ขอย้ายเขตกับการประปาส่วนภูมิภาค โดยการประปาเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างผู้รับเหมาดำเนินการเอง มีขั้นตอนในการดำเนินการ 6 ขั้นตอน ดังนี้

- 8.1.1 ยื่นหนังสือขอย้ายเขตประปา ณ สำนักงานประปาสาขาพร้อมจ่ายเงินมัดจำ 10,000.- บาท
- 8.1.2 การประปาฯ ส่งเรื่องให้ฝ่ายสำรวจออกตรวจสภาพพื้นที่เบื้องต้น
- 8.1.3 ส่งเรื่องให้ประปาเขต 3 ราชบุรี กองวิชาการรับเรื่อง
- 8.1.4 ส่งให้ออกสำรวจ ออกแบบ และประมาณราคา
- 8.1.5 ส่งเรื่องแจ้งค่าใช้จ่ายให้การประปารังสิต
- 8.1.6 การประปารังสิตออกหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายให้ผู้ขอทราบโดยยื่นราคา 60 วันมีขั้นตอนพิจารณา 6 ขั้นตอน รวมระยะเวลา 30 วัน

8.2 การขอย้ายเขตจำหน่ายน้ำประปาเองมีขั้นตอนดำเนินการดังนี้

- 8.2.1 ยื่นเรื่องขอย้ายเขตระบบจำหน่ายน้ำเอง ณ สำนักงานประปารังสิต พร้อมจ่ายมัดจำ 10,000.- บาท เป็นค่าสำรวจ
 - 8.2.2 ส่งให้ออกสำรวจเบื้องต้น เพื่อทดสอบแรงดันน้ำจุดประสาน
 - 8.2.3 ส่งเรื่องให้การประปาเขต 2 (ราชบุรี) กองวิชาการรับเรื่อง
 - 8.2.4 ส่งให้ช่างสำรวจเป็นผู้ตรวจสอบออกแบบและรับรองแบบ ประมาณราคา ค่าก่อสร้างพร้อมแจ้งราคาค่าธรรมเนียมรับรองแบบ
 - 8.2.5 มีหนังสือส่งการประปารังสิต ให้แจ้งผู้ขอชำระเงิน
 - 8.2.6 จ่ายเงินพร้อมค่าประกันการก่อสร้างตามแบบที่ผ่านการรับรอง
- รวม ระยะเวลาดำเนินการ 30 วัน 6 ขั้นตอน
- 8.2.7 การทำการก่อสร้าง ผู้จัดสรรต้องดำเนินการ
 - มีหนังสือแจ้งการประปาฯ ถึงกำหนดเริ่มวางท่อประปา และกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ
 - มีหนังสือแจ้งกปน.ให้ทราบถึงแหล่งผลิตอุปกรณ์และท่อประปาพร้อมทั้งรับรองมาตรฐาน
 - ขอบรรจบท่อ เพื่อจ่ายน้ำประปา และทำการส่งมอบให้การประปา

8.3 ปัญหาและอุปสรรค

จากขั้นตอนในการปฏิบัติงาน ได้ทำการสัมภาษณ์¹⁵ ถึงการปฏิบัติงานจริงสามารถทำได้ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ในบางกรณีที่ทำไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

8.3.1 ด้านเจ้าหน้าที่ มีจำนวนจำกัดบุคลากรไม่พอเพียงพอกับปริมาณงานที่ต้องดูแลพื้นที่การให้บริการ เทียบเคียงพนักงานมี 40 คน ต่อผู้ใช้น้ำ 90,000 ราย

8.3.2 งานบริการมีช่างโยธาเพียง 6-7 คน ที่ต้องให้บริการกับผู้ใช้้ำสัมภาษณ์¹⁶ ตามระยะเวลาที่กำหนดไม่สามารถทำได้มีปัญหา และอุปสรรค

8.3.3 มีปริมาณงานคลุมพื้นที่หลายจังหวัด เจ้าหน้าที่มี 6 คน งานที่ต้องดูแลควบคุมพื้นที่ จังหวัด อุดรธานี, ปทุมธานี, นครปฐม, สมุทรสาคร, สมุทรสงคราม, เพชรบุรี ราชบุรี, กาญจนบุรี, ประจวบฯ มีหน้าที่ในการสำรวจ ออกแบบ ประมาณราคา และควบคุมงาน

8.3.4 มียานพาหนะที่ใช้ในการออกสำรวจเพียง 2 คัน ต้องรอคิวรถว่างจึงจะออกสำรวจได้

8.3.5 ผู้บริหารติดประชุมเมื่อเสนอเซ็นอนุมัติแบบ และประมาณราคา ไม่สามารถตรวจสอบ และเซ็นอนุมัติได้ตามกำหนด

9. ทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากการได้รวบรวมข้อมูลที่ได้มาจากเอกสารของหน่วยงานที่มีอยู่ และจากการสัมภาษณ์ ทำให้ทราบขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน ถึงการปฏิบัติงานจริง สามารถทำได้ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ในบางกรณีที่ทำไม่ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

9.1 ขั้นตอนในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มีขั้นตอนในการจัดทำรายงานฯ แบ่งเป็น 2 ขั้นตอน

¹⁵ สัมภาษณ์ หัวหน้างานบริการ และนายช่างโยธา การประปาส่วนภูมิภาคครั้งที่ 7 มีนาคม 2546.

¹⁶ สัมภาษณ์ ช่างโยธา 4 กองวิชาการ สำนักงานประปาเขต 2 (ราชบุรี), 28 กุมภาพันธ์ 2546.

ขั้นตอนที่ 1 เจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการว่าจ้างบริษัท ที่ได้รับใบอนุญาต จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ให้เป็นผู้มีสิทธิจัดทำ รายงานฯ เป็นผู้จัดทำรายงานฯ โดยจะต้องจัดทำรายงานตั้งแต่ในระยะเริ่มพัฒนาโครงการ โดย บริษัทฯ ผู้รับจ้าง จะใช้ระยะเวลา ในการว่าจ้างส่วนมากผู้รับจ้างขอเวลาในการจัดเก็บข้อมูลทำ รายงาน เป็นระยะเวลา 60 วัน

ขั้นตอนที่ 2 เจ้าของโครงการหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของโครงการจะต้องนำ รายงานฯ ไปยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตรวจสอบความถูกต้องเบื้องต้นของรายงานฯ ก่อน แล้วนำเสนอคณะกรรมการผู้ ชำนาญการซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาเห็นชอบ

9.1.1 รับคำขอ และตรวจสอบความถูกต้อง ใช้ระยะเวลา 15 วัน
 9.1.2 การพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้น ใช้ระยะเวลา 15 วัน
 9.1.3 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา จะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน. ประชุมครั้งที่ 1 ไม่เห็นชอบ สวล.มีหนังสือแจ้งมติที่ประชุมเพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติมกรณี ที่ คณะกรรมการไม่เห็นชอบ ส่งให้ผู้ขออนุญาตไปทำการแก้ไข และมีหนังสือแจ้งผลให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมี อำนาจอนุญาตรอกการอนุญาตไว้ก่อน

9.1.4 เสนอรายงานฉบับแก้ไข สผ.พิจารณาเสนอความเห็น ภายใน 30 วัน
 9.1.5 เสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาพิจารณารายงานฉบับแก้ไขให้ แล้วเสร็จภายใน 30วัน
 9.1.6 สวล. จัดส่งหนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี เพื่อแจ้งมติเห็นชอบ ให้ทราบรวมระยะเวลาพิจารณา 135 วัน

9.1.7 บริษัท จะต้องจัดส่งรายงานฉบับสมบูรณ์ให้กับ สวล. เมื่อ สวล.ได้รับรายงาน ฉบับสมบูรณ์แล้วจะมีหนังสือแจ้งพร้อมส่งรายงานฉบับสมบูรณ์ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

ขั้นตอนที่ 3 เจ้าของโครงการจะนำรายงานฉบับสมบูรณ์โดยผนวกส่วนที่แก้ไขไว้ด้วย และ นำเสนอประกอบกับการยื่นให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินต่อไป

9.2 ระยะเวลาในการดำเนินงานและพิจารณา

- กรณีประชุมครั้งแรกผ่าน ใช้ระยะเวลาพิจารณารวม 75 วัน

- กรณีที่มีการแก้ไข ประชุมครั้งที่สอง โดยเมื่อแก้ไขแล้วจะต้องไปเริ่มขั้นตอนให้ สผ. ตรวจสอบก่อน ใช้ระยะเวลาพิจารณา 60 วัน

9.3 ปัญหา และอุปสรรค

จากการสัมภาษณ์¹⁷ นักวิชาการสิ่งแวดล้อม 7 สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ตามที่พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ใน
มาตรา 48,49 ได้กำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาไว้ นั้น สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะต้องดำเนินการให้ทันตามเวลาที่กำหนดไว้ตาม
มาตราที่ 49 (4) ได้กำหนดไว้ว่า “ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน
กำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่า คณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบ” ดังนั้น สผ. จะต้องเร่งการ
ตรวจเล่มและจัดประชุมให้ทำตามกำหนดระยะเวลา ถ้าพิจารณาไม่เห็นชอบก็ให้แจ้งผลการ
พิจารณาให้บุคคลผู้ขออนุญาตทำการแก้ไข แล้วเสนอเข้ามาให้สผ.พิจารณาใหม่เป็นครั้งที่ 2 ดังนั้น
ปัญหาในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไม่ได้อยู่ที่การพิจารณาล่าช้า
แต่อยู่ที่ความไม่สมบูรณ์ของเล่มรายงานซึ่งพอจะแยกเป็นปัญหาแต่ละด้าน

ปัญหาด้านผู้ประกอบการ

1. คณะกรรมการพิจารณามีเงื่อนไขให้แก้ไข ผู้ประกอบการไม่สามารถทำได้ เนื่องจากได้
มีการพัฒนาโครงการเปิดขายไปก่อนแล้ว หรือมีพื้นที่จำกัดไม่สามารถจัดทำได้
2. การจราจร เนื่องจากโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์เป็นโครงการขนาดใหญ่
การที่มีชุมชนขนาดใหญ่เข้าไปอยู่ในพื้นที่เดิมเป็นพื้นที่ทำการเกษตร เมื่อมีคนเข้าไปอยู่กลุ่ม
หนึ่ง รถเข้า-ออก ในพื้นที่ดังกล่าวจะมีผลต่อระบบการจราจร ซึ่งมีผลกระทบโดยรวม ดังนั้น การ
จราจรเข้า-ออก ถ้าจัดไม่ดี
3. น้ำทิ้งจากโครงการมีปัญหาเป็นน้ำเสียมหาศาลมีหลายหมื่นคิว ถูกถ่ายลงสิ่งแวดล้อม
พื้นที่จัดสรรส่วนใหญ่จะจัดในพื้นที่เกษตรชานเมืองจะกระทบการเกษตร คลองรังสิต เมื่อก่อน
คุณภาพน้ำจะใสสะอาดเดี๋ยวนี้น้ำสกปรกมากขึ้น ทำให้แหล่งน้ำนำมาใช้ในการเกษตรไม่ได้

¹⁷ สัมภาษณ์ ผู้อำนวยการสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 11 มีนาคม 2546.

4. ต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีมาตรการใหม่ๆ ในประเด็นใหม่ จะต้องมีการนำน้ำที่ใช้แล้วหมุนเวียนกลับมาใช้ประโยชน์ โดยนำมารดต้นไม้ได้ ทำให้ประหยัดงบประมาณของหมู่บ้านได้ด้วย ให้เป็นแนวคิดเตรียมการเรื่องการบริหารจัดการไม่ต้องใช้ทรัพยากรน้ำมากเกินไป โดยโครงการจะมีต้นทุนเพิ่มขึ้นโดยจะต้องจัดพื้นที่เป็นบ่อหนองน้ำเพิ่มขึ้น โดยจะเพิ่มต้นทุนค่าก่อสร้าง

5. ระบายน้ำฝน ปริมาณน้ำฝนในพื้นที่ส่วนใหญ่ ผู้ขออนุญาตจะเอาการคำนวณปริมาณปริมาณน้ำฝนในหนังสือที่เป็นตัวอย่างมาใส่ในเล่มรายงานไม่ได้คำนวณจากน้ำฝนที่เกิดขึ้นจริง

6. การใช้ประโยชน์ที่ดินของกรวิเคราะห์ไม่ค่อยเข้าใจเสนอเจตนารมณ์ใหม่ จะต้องรู้ว่า มีโครงการที่ดินโดยรอบโครงการจะมีการเปลี่ยนแปลงไปเช่นไร

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ของโครงการ “เอกชน 1”

เจ้าหน้าที่ของโครงการเอกชน 1 ได้ให้การสัมภาษณ์ ถึงระยะเวลา ในแต่ละงานที่ได้ปฏิบัติ

1. งานขออนุญาตค่าที่ดิน

ไม่สามารถทำได้ตามระยะเวลาที่ทางราชการกำหนดไว้ได้

- บางครั้งงานจะช้ามากถ้าอยู่ในช่วงที่ไม่ค้ำสิ่งโยกย้าย เพราะกรมที่ดินจะมี การโยกย้ายสับเปลี่ยนเมื่อเจ้าหน้าที่งานอยู่ที่เดิมครบวาระ 3 ปี เจ้าหน้าที่จะย้ายไปก็ยังไม่ผ่านงาน รอให้คนใหม่มารับช่วงต่อ และกว่าคนใหม่จะได้ศึกษางานได้ลงตัว ก็อาจใช้เวลา ถึง 2 สัปดาห์

ด้านงบประมาณของหน่วยงาน

- สถานที่สำนักงานที่ดินคลองหลวง จะอยู่ห่างไกลความเจริญ การเดินทางไปไม่สะดวก
- การให้บริการด้านถ่ายเอกสารไม่พอเพียงและคิดอัตราค่าบริการสูงกว่าปกติ
- ขั้นตอนการนำเสนอเอกสาร และการตรวจหลักฐานใช้เวลานาน
- ไม่สามารถกำหนดวันชำระค่าธรรมเนียมรับคำขอได้ชัดเจนให้แก่ผู้ประกอบการ

ด้านเจ้าหน้าที่บุคลากร

- เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการตรวจเอกสารรับคำขอไม่พอเพียงพอ มี 1 - 2 คน เจ้าหน้าที่จะมีหน้าที่ในการรับเรื่องจดทะเบียนนิติกรรมโอนขาย เป็นหน้าที่หลัก ดังนั้น

งานขอคำ ที่ดินจึงต้องรอรับการสั่งการ หรือมอบหมายให้ปฏิบัติก่อน ถึงจะดำเนินการได้

ความชำนาญงาน

- ความชำนาญการยังไม่รู้ละเอียดมาก ในเกณฑ์การตรวจพิจารณาเห็นควรให้ปฏิบัติอย่างไร ทำให้เสียเวลาต้องนำหรือสอบถามระหว่างหน่วยงานอื่น ๆ การสับเปลี่ยนโยกย้าย
- ทำให้ข้อมูลและหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ค้นหาไม่พบ หรือสูญหาย
- มอบหมายงานในหน้าที่รับผิดชอบไม่ครบถ้วน ทำให้เสียเวลาในการที่คนใหม่ต้องมาตรวจสอบอีกครั้ง

ด้านระบบการจัดการของหน่วยงาน

- ยังไม่เป็นระบบ แบ่งหน้าที่รับผิดชอบไม่ชัดเจน ไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้
- เจ้าหน้าที่จะอ้างว่ามีงานค้างมาก ยังไม่มีเวลา ตรวจสอบสรุปเอกสาร วัสดุ อุปกรณ์ ระบบคอมพิวเตอร์ไม่พอในการพิมพ์งาน
-

ด้านผู้บังคับบัญชา

- มอบหมายงานแล้วไม่มีการทดสอบกระบวนการดำเนินงาน ขึ้นตอนไปถึงไหน ขาดการติดตาม เร่งรัด ไม่ค่อยมีเวลาในการตรวจสอบ

ด้านผู้ประกอบการ

- ด้านเอกสารผิดพลาด มีบ้างเนื่องจากความรีบเร่งในการยื่นขออนุญาต แก้ไข แนะนำประกอบเสนอการพิจารณาได้ทัน
- ผู้ประสานงาน ต้องมีความรู้ในรายละเอียดในเรื่องขออนุญาตกิจกรรมนั้นเป็นอย่างดี ต้องสามารถวิเคราะห์ ขั้นตอนงานได้ว่าควรอยู่ในขั้นตอนไหน
- การไม่เข้าใจระบบงาน ทำให้การติดต่อ การสื่อสาร ไม่สามารถสรุปได้ชัดเจนว่ามีความต้องการแบบไหน เกิดความเข้าใจผิดได้ง่าย
- ด้านมนุษยสัมพันธ์กับหน่วยงาน สามารถทำให้กิจกรรมงานที่ยื่นขออนุญาตได้รับความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

2. ขอดตรวจสอบพื้นที่ผังเมือง

โครงการเอกชน 1 ใช้ระยะเวลาดำเนินงานได้ 20 วัน ช้ากว่าเวลาที่กำหนดซึ่งมีปัญหาและอุปสรรค ดังนี้

ด้านเจ้าหน้าที่

- จำนวนเจ้าหน้าที่ออกตรวจสอบผังเมืองไม่พอ
- เจ้าหน้าที่ไม่มีเวลาร่าง มีงานค้างมาก
- หน้าที่ประจำ มีงานรับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชาค้างอยู่มาก
- มีโครงการที่จะต้องออกไปตรวจรายอื่นอยู่หลายราย
- ความชำนาญงานของเจ้าหน้าที่ จากการสรุป เสนอรายงานการตรวจสอบอ้างอิงระเบียบ ข้อกำหนดผังเมือง ไม่ชัดเจน
- ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้าย ขาดข้อมูล หลักฐานประกอบการนำเสนอการพิจารณา หรือค้นหาเรื่องไม่พบ เจ้าหน้าที่ต้องออกตรวจสอบกันใหม่ ทำให้เสียเวลาเพิ่มขึ้นอีก 1-2 เท่าตัว

ด้านระบบการจัดการของหน่วยงาน

- ไม่สามารถกำหนดกรอบระยะเวลาได้ชัดเจน การพิจารณา และการนำเสนอเอกสารอยู่ที่ความพึงพอใจมากกว่า
- ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่มีน้อยไม่ค่อยให้ความใส่ใจ

ด้านผู้บังคับบัญชา

- มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหน่วยงานราชการใหม่ ทำให้ไม่แน่ใจว่าอำนาจการตัดสินใจ และการพิจารณาใครเป็นผู้ดำเนินการ

ด้านผู้ประกอบการ

- ด้านเอกสารผิดพลาดแทบจะไม่มีเลย เนื่องจากมีความชำนาญและประสบการณ์ในการติดต่องานในแต่ละด้านมาแล้ว
- ผู้ประสานงาน จะต้องรู้พื้นที่ตั้งโครงการแนวเขตที่ดินสามารถนำตรวจและนำชี้ได้ถูกต้อง
- การไม่เข้าใจระบบงาน ทำให้เกิดความรู้สึกต่อหน่วยงานได้และเกิดความพึงพอใจได้
- ด้านมนุษยสัมพันธ์กับหน่วยงาน นั้นผู้ติดต่องานควรมีมุขยสัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่ที่ดิน ให้ความสะดวกไปรับ-ไปส่ง หรือรับรองในโอกาสที่เหมาะสม

3. ขออนุญาตทำทางเชื่อม และงานขออนุญาตระบายน้ำ กับกรมชลประทาน

ได้ให้ความสัมพันธ์กับสำนักชลประทานที่ 10 เป็นอย่างมากโดยเฉพาะได้บริจาคเครื่องคอมพิวเตอร์ให้กับการเจ้าหน้าที่และนิติกรรมเพื่อเป็นการปูทางให้งานเดินได้สะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น หน่วยงานที่ติดต่อให้บริการอย่างดีพร้อมให้ความช่วยเหลือและแนะนำตลอด เมื่อมีการปรับเปลี่ยนโยกย้ายเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานจะมีอุปสรรคบ้างซึ่งเจ้าหน้าที่ที่มารับผิดชอบใหม่จะไม่ทราบขั้นตอนการทำงานต้องใช้เวลาศึกษางาน ทำให้ล่าช้า

4. ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์

เมื่อกรมชลประทานได้มีหนังสือตอบให้ความเห็นชอบในรูปแบบของการทำทางเชื่อม และระบายน้ำลงคลองชลประทานแล้ว มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขออนุญาตไปทำการติดต่อกับกรมธนารักษ์ เพื่อประเมินราคาคิดค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ ในขั้นตอนติดต่อกับกรมธนารักษ์ ไม่ค่อยได้ติดตามงานทุกขั้นตอน เนื่องจากเมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากชลประทานเห็นชอบแล้ว พร้อมทั้งมีการรับรองแบบที่ขออนุญาตแล้ว ผู้ขออนุญาตจะนำเอกสารการเห็นชอบไปแสดงประกอบการยื่นคำขออนุญาตจัดสรรได้ก่อน ไม่ต้องรอขั้นตอนของกรมธนารักษ์ เมื่องานอนุมัติออกมาช้าก็ไม่มีผลต่อการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินแต่จะมีผลกับงานก่อสร้างของโครงการโดยโครงการจะต้องทำการก่อสร้างก่อนได้รับใบอนุญาต ก่อนที่กรมชลประทานจะออกหนังสืออนุญาตจะมีการส่งเจ้าหน้าที่ออกมาสำรวจร่วมกับเจ้าหน้าที่ธนารักษ์จังหวัดถ้าทำการก่อสร้างไปก่อนก็จะถูกปรับดำเนินคดี

5. หนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ

ด้านงบประมาณ

- ของหน่วยงานท้องถิ่นไม่มีกำลังงบประมาณในการดำเนินการ จัดสถานที่ทิ้ง, เตาเผาขยะ ไม่มีอุปกรณ์ในการขนเก็บขยะ รถขยะไม่เพียงพอขาดเงินงบประมาณในการจัดจ้าง คนเก็บขยะ
- ผู้ประกอบการ จะได้รับการร้องขอจากหน่วยงานให้ช่วยสนับสนุนเงิน งบประมาณ แก่หน่วยงานในประเภทกิจกรรมช่วยเหลือต่าง ๆ กับหน่วยงาน เช่น ให้จัดซื้อรถขยะ ให้แก่หน่วยงาน

ด้านเจ้าหน้าที่หน่วยงาน

- เจ้าหน้าที่หน่วยงานไม่มีบุคลากรเพียงพอแต่ละหน่วยงานมีความจำเป็นต้องมีไว้อย่างน้อย 6 – 8 คน
- ค่าตอบแทนแก่เจ้าหน้าที่ขนเก็บมีน้อย ไม่ค่อยมีคนรับอาสาเข้าขนเก็บขยะ

- การชนเก็บขยะต้องเป็นเวลา กำหนดพื้นที่ในการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติมี เช่นนั้น จะเกิดปัญหาขยะเน่าเหม็นตกค้าง
- เจ้าหน้าที่ต้องตั้งใจมุ่งมั่นทำงานอย่างจริงจังและจริงใจ
- ต้องรู้จักเส้นทางในการนำชนเก็บและจัดทิ้งในพื้นที่ที่กำหนดไว้อย่างถูกต้อง ไม่สร้างความเดือดร้อนส่งกลิ่นเหม็นแก่ชาวบ้านในพื้นที่บริเวณโดยรอบ

ด้านระบบการจัดการของหน่วยงาน

- ควรมีบ่อทิ้งขยะที่ถูกสุขลักษณะภายในท้องถิ่นตนเอง

6. ขอบข่ายเขตไฟฟ้า กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ด้านงบประมาณของหน่วยงาน

- หน่วยงานการไฟฟ้า ไม่สามารถจัดหาวัสดุอุปกรณ์ ระบบจำหน่ายไฟได้ พอเพียง เช่น อุปกรณ์หม้อแปลง มิเตอร์ไฟฟ้า ระบบสายไฟ เสาไฟ ปัญหาเกิดจากการคัดเลือกจ้างเหมาผู้ผลิต
- เมื่อผู้ประกอบการ ชำระเงินค่าขยายเขตแล้วไม่สามารถขอใช้ไฟได้ตามแผนงานที่กำหนด เกิดปัญหาร้องเรียนของผู้ซื้อบ้านจัดสรร

ด้านเจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน

- การไฟฟ้าขาดอัตรากำลังคนงานก่อสร้างระบบไฟฟ้าได้เพียงพอ
- ติดตามงานนัดหมายเข้ามาทำการยาก อ้างว่ามีงานหน่วยงานอื่น ๆ ที่ต้องเร่งด่วน จะต้องลำดับความสำคัญของงานเร่งด่วนก่อน
- ในบางครั้งบุคลากรมีความพร้อม แต่อุปกรณ์ไม่เพียงพอหรือขาดแคลนบ่อยครั้ง
- ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้าย จะมีผลทำให้การจัดอัตรากำลังการปฏิบัติงาน ก่อสร้างไม่พร้อมในการทำงาน

ด้านระบบการจัดการของหน่วยงาน

- ไม่สามารถวางแผนในการให้บริการในพื้นที่ เร่งด่วน และเกิดความต้องการ ขอใช้ไฟจำนวนมากได้อย่างรวดเร็ว
- ขั้นตอนในการกำหนดเสนอขออนุมัติงบประมาณ และขยายเขตพื้นที่ให้บริการแก่ผู้ขอใช้ไฟ มีขั้นตอนยุ่งยากใช้เวลายาวนาน

ด้านผู้บังคับบัญชา

- อำนาจในการสั่งการ และติดตามผลการทำงานไม่เด็ดขาดและต่อเนื่องในการติดตามผล เพื่อหาข้อสรุป และแนวทางในการแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว อุปสรรคเกิดจากนโยบายในระดังสูงของหน่วยงาน

ด้านผู้ประกอบการ

- ในบางครั้งทางโครงการจะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบแผนผังโครงการ เพื่อกำหนดผลิตภัณฑ์ ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค
- เจ้าหน้าที่ผู้ประสานงานของโครงการจะต้องมีความเข้าใจในระบบในกิจกรรมเป็นอย่างดี ของขั้นตอนการดำเนินการนั้น ๆ
- การไม่เข้าใจระบบงานเป็นการสร้างความเข้าใจผิด และเกิดความไม่พึงพอใจระหว่างหน่วยงานและองค์กร

7. ขอบข่ายเขตประปากับการประปาส่วนภูมิภาค

ด้านงบประมาณของหน่วยงาน

- หน่วยงานการประปาส่วนภูมิภาค ได้กำหนดแผนงานและการลงทุนให้บริการแก่ผู้ขอใช้น้ำไม่เพียงพอต่อการขยายตัวชุมชน คนอยู่อาศัยเติบโตเร็ว
- ระยะเวลาในการก่อสร้างระบบประปาในเขตพื้นที่ที่มีขั้นตอนการนำเสนออนุมัติหลายขั้นตอน
- ในพื้นที่ที่การประปาขยายเขตเข้าไปไม่ถึงพื้นที่โครงการของผู้ประกอบการ ทำให้ผู้ประกอบการต้องเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคด้านน้ำประปาสูงขึ้น ต้องลงทุนซื้อวัสดุอุปกรณ์ระบบประปาจ่ายให้แก่การประปา หรือก่อสร้างดำเนินการเอง ก่อนส่งมอบระบบประปาให้แก่หน่วยงานการประปา

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ของโครงการ “เอกชน 2”

1. งานขออนุญาตค้าที่ดิน

- ไม่สามารถทำได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ได้
- ขั้นตอน 1 และ ขั้นตอน 2 เจ้าหน้าที่พยายามสรุปเรื่องเสนอให้รวดเร็ว
- งานล่าช้าอยู่ที่ขั้นตอน 3 เสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาลงนาม ใช้เวลา นานถึง 26 วัน

2. ขอตรวจสอบพื้นที่ผังเมือง

เอกชน 2 ใช้ระยะเวลาดำเนินการได้เร็วใกล้เคียงกับที่ราชการกำหนดขึ้นอยู่กับ

- อยู่ที่มีการติดต่อประสานงานคอยติดตาม โทรมัดหมายเพื่อรับเจ้าหน้าที่ออกสำรวจพื้นที่
- อยู่ที่เป็นกันเองและสนิทสนมกับเจ้าหน้าที่เป็นกันเองก็สามารถนัดหมายได้เร็ว

3. ขออนุญาตทำทางเชื่อม

- มีเจ้าหน้าที่ชลประทานรังสิตเหนือที่จะนัดออกสำรวจนี้มีเพียงคนเดียว ไม่เพียงพอทำงาน จึงต้องรอคิวนัด
- เจ้าหน้าที่ก็มีงานประจำเป็นงานสำรวจพื้นที่โครงการฯ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบมากจะต้องดำเนินการทุกวัน จึงต้องรอคิวนัดวันออกสำรวจ
- เมื่อนำเรื่องไปส่งที่สำนักชลประทาน 10 (ลพบุรี) แล้ว ก็ไม่ได้ติดตามงานต่อ เพราะไม่สะดวกในการเดินทาง และช่วงเวลานี้ก็มีงานอื่นที่เร่งด่วนจะต้องทำมากกว่า และในขณะนั้นมีเจ้าหน้าที่ประสานงานอยู่เพียง คนเดียวที่จะติดตามงานให้กับหลาย ๆ โครงการ จึงต้องดูความสำคัญของงานเป็นหลัก

4. ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน

- เป็นงานที่ต้องอาศัยความชำนาญเฉพาะดำเนินการออกแบบระบบการระบายน้ำให้ได้ตามรูปแบบของชลประทาน โดยจะประกอบไปด้วยอาคารควบคุมการระบายน้ำระบบบำบัดน้ำเสียรวม น้ำเสียที่จะปล่อยออกจะต้องผ่านการบำบัดให้ได้มาตรฐานที่กรมชลประทานกำหนดไว้ ดังนั้นเมื่อโครงการออกแบบเองไปยื่นจึงไม่ค่อยผ่านการเห็นชอบ ต้องส่งกลับมาแก้ไขหลายครั้งทำให้เสียเวลาในการส่งเอกสารกลับมาแก้ไข ดังนั้นถ้าทางโครงการต้องการความสะดวกและรวดเร็วจึงต้องตัดสินใจ เสนอให้เจ้าหน้าที่ของกรมชลประทานเป็นผู้ออกแบบระบบการระบายน้ำทั้งหมด ก็จะทำให้หมดปัญหาด้านการตรวจแบบและรายการคำนวณ ไม่ต้องมีการส่งมาแก้ไข
- งานการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทานของโครงการเอกชน 2 นี้ จะล่าช้าในส่วนของขั้นตอนที่รับเรื่องการเห็นชอบให้ใช้พื้นที่จากกรมธนารักษ์แล้วส่งเรื่องมาประกอบ เพื่อให้ชลประทานออกหนังสืออนุญาต แต่งานในขั้นตอนนี้จะต้องมีการตรวจสอบพื้นที่ว่าโครงการได้มีการก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตหรือไม่ ในกรณีที่โครงการไม่สามารถคอยหนังสืออนุญาตได้เนื่องจากต้องใช้ขั้นตอนใน

การพิจารณาอนุญาตหลายขั้นตอนและต้องใช้เวลาอย่างมาก และจะต้องผ่านการเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ก่อน จึงจะออกหนังสืออนุญาตให้ได้ ก็เลยเป็นปัญหาให้โครงการไม่สามารถรอจนได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วจึงทำการก่อสร้างได้

- ประกอบกับผู้ประสานงานต้องรับผิดชอบงานหลายโครงการ ทำให้ขาดการติดตามงาน อย่างใกล้ชิด และต่อเนื่อง ปล่อยให้งานเดินไปตามขั้นตอนของราชการ
- ขอให้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์เวลาในการพิจารณาที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับ
- เจ้าหน้าที่ธนารักษ์ผู้พิจารณาเรื่องมีความชำนาญการในเรื่องที่ทำพอเพียงมีความละเอียดรอบคอบในการเขียนแบบสรุปเรื่องให้ตรงกับที่งานชลประทานอนุญาตหรือไม่ เมื่อเรื่องที่ส่งเข้าไปกรมธนารักษ์ พิจารณาค่าทดแทนซึ่งเป็นการพิจารณาจากรูปแบบ และเอกสารไม่ได้มีการตรวจสอบสภาพพื้นที่จริง ดังนั้นถ้าไม่ถูกต้องส่งกลับมาแก้ไข ทำให้เสียเวลาส่งไป-ส่งมา
- พนักงานบริษัทมีความรู้ความเข้าใจในงานที่ทำไม่พอเพียงปล่อยให้ไป ตามเจ้าหน้าที่สรุปไม่ตรวจสอบความถูกต้องก่อนส่งเรื่องเข้ากรมธนารักษ์
- พนักงานบริษัท ไม่มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีพอ และขาดการติดต่อประสานงาน ทำให้เจ้าหน้าที่เกิดความรู้สึกที่ไม่ดี และไม่พอใจในพฤติกรรมหรือการกระทำของพนักงานก็เลยทำให้เสียงานเสียเวลาไป

5. หนังสือตอบรับการเก็บขยะ

- ระยะเวลาที่จะได้รับหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง
- เนื่องจาก อบต. ไม่มีงบประมาณในการจัดเก็บขยะมีรถขยะเพียงคันเดียวไม่มี ที่ดินที่จะรองรับขยะได้พอเพียง จะขอให้ผู้ประกอบการจัดบในการจัดซื้อรถขยะบ้างหรืออาจจะช่วยงบประมาณอย่างอื่นแทน
- ขึ้นอยู่กับการเงินและการตัดสินใจของผู้บริหารโครงการ

6. ขอย้ายเขตกับการไฟฟ้า

การขอย้ายเขตไฟฟ้า ขึ้นอยู่ที่การไฟฟ้าเป็นผู้ออกแบบปักเสาพาดสาย และคำนวณการใช้กระแสไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้า การออกแบบจะเกิดการผิดพลาดได้ ถ้าไม่ได้มีการขอดูแบบที่ออกมาเนื่องจาก

- เจ้าหน้าที่ผู้ออกแบบขาดความชำนาญ

- การออกแบบปีกเสาแรงสูงและติดตั้งหม้อแปลง บางครั้งผู้จัดสรรจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ชัดเจนต้องการให้ติดตั้งแนวไหนบริเวณไหน
- การออกแบบปีกเสาไฟฟ้าแรงต่ำในถนน 8 เมตรทั้งสองฝั่ง ทำให้ผู้จัดสรรต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงเกินความจำเป็น และเกิดความไม่สวยงามการขยายเขตไฟฟ้า ขึ้นอยู่ที่การไฟฟ้าเป็นผู้ออกแบบปีกเสาพาดสาย และคำนวณการใช้กระแสไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้า การออกแบบจะเกิดการผิดพลาดได้ถ้าไม่ได้รับการขอแบบที่ออกมาเนื่องจาก
 - - เจ้าหน้าที่ผู้ออกแบบขาดความชำนาญ
 - - การออกแบบปีกเสาแรงสูงและติดตั้งหม้อแปลง บางครั้งผู้จัดสรรจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ชัดเจนต้องการให้ติดตั้งแนวไหนบริเวณไหน
 - - การออกแบบปีกเสาไฟฟ้าแรงต่ำในถนน 8 เมตร ทั้งสองฝั่ง ทำให้ผู้จัดสรรต้องเสีย ค่าใช้จ่ายสูงเกินความจำเป็น และเกิดความไม่สวยงาม

7. ขยายเขตประปา

เอกชน 2 ใช้ระบบการขยายเขตจำหน่ายน้ำเอง โดยว่าจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการให้เป็นไปตามแบบที่การประปาได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว เมื่อได้ทำการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วทำการส่งมอบทรัพย์สินให้กับการประปา

8. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การเสนอรายงานที่มีปัญหา ขึ้นอยู่กับประเด็นคำถามและข้อมูลที่หามาสนับสนุน ข้อมูลไม่มีข้อสรุปหรือจัดทำได้ยาก เช่น

- ระดับ Contour บนพื้นที่ราบ ทั้งในและนอกโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร
- การสำรวจจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษาในรัศมี 1 กิโลเมตร. ในทางปฏิบัติทำได้ยาก เสียเวลาโดยได้ประโยชน์น้อย
- Zero discharge น้ำทิ้งจากโครงการ จัดทำได้ยากจะต้องปรับเปลี่ยนระบบระบายน้ำใหม่และในช่วงฤดูฝนไม่ระบายน้ำออกเป็นไปไม่ได้

บทที่ 6

ผลการศึกษา

จากศึกษาข้อมูลจากหน่วยงานและภาคเอกชนตามกลุ่มตัวอย่างที่ได้คัดเลือกไว้ โดยวิธีการสัมภาษณ์ถึงขั้นตอนและระยะเวลาการเตรียมการก่อนทำการขออนุญาตจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 2543 โดยจัดทำ เป็นการเปรียบเทียบการดำเนินงานของโครงการเอกชน 1 กับโครงการเอกชน 2 สรุปปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานตามระเบียบ ข้อปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การขออนุญาตค้าที่ดิน
- 2) การตรวจสอบผังเมือง
- 3) ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน
- 4) ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน
- 5) ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ
- 6) ขออนุญาตปรับจัดเก็บขยะ
- 7) ขอย้ายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
- 8) ขอย้ายเขตประปากับการประปาส่วนภูมิภาค
- 9) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โดยผลการศึกษา

ส่วนที่ 1 การเปรียบเทียบระยะเวลาของแต่ละขั้นตอนระยะเวลาตามระเบียบของทางราชการกับระยะเวลาการปฏิบัติงานจริง ของแต่ละโครงการ

ส่วนที่ 2 สรุปปัญหา และอุปสรรคของการดำเนินการทั้งในส่วนราชการและภาคเอกชน
ดังนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1) การขออนุญาตค้าที่ดิน

ตารางที่ 6.1 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินงาน การขออนุญาตค้าที่ดิน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การขออนุญาตค้าที่ดิน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ ¹ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
1. รับคำขอ ณ สำนักงานที่ดินสาขาตรวจสอบรวบรวมเอกสาร ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด	๗ วัน	2	1
2. สำนักงานที่ดินจังหวัด ตรวจสอบสรุปเรื่องเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดลงนาม		5	7
3. ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาลงนาม รวมระยะเวลา		19	25
4. สำนักงานที่ดินจังหวัดส่งหนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดิน		2	3
5. สำนักงานที่ดินสาขา แจ้งผู้ขอรับหนังสืออนุญาตค้าที่ดิน		2	2
รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ 1-5	7	30	38

จากตารางที่ 6.1 จะเห็นว่า การขออนุญาตค้าที่ดินมี 5 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 7 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริงเกินจากที่กำหนด คือโครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 30 วัน ขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 38 วัน

การที่ทั้งสองโครงการใช้เวลาต่างกัน เนื่องจากระยะเวลาที่ดำเนินการขออนุญาตไม่ได้อยู่ในช่วงเดียวกัน บางช่วงจะเป็นเวลาคาบเกี่ยวกับวันหยุดราชการ โดยพิจารณาผลการศึกษาขั้นตอนที่ 2 เป็นขั้นตอนที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด รับเรื่องมอบหมายงานให้เจ้าหน้าที่ ผู้รับผิดชอบงานด้านจัดสรรที่ดินเป็นผู้พิจารณาเรื่องตรวจสอบเอกสารตรวจสอบข้อกฎหมาย ผ่านเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นำเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา แสดงให้เห็นว่า โครงการเอกชน 1 ใช้เวลาดำเนินการ 5 วัน และโครงการ เอกชน 2 ใช้เวลาดำเนินการ 7 วัน ซึ่งสาเหตุที่ทำให้โครงการเอกชน 2 ต้องใช้เวลาดำเนินการนานกว่าโครงการเอกชน 1 เนื่องจากช่วงเวลาที่รับเรื่องเป็นเวลาที่คาบเกี่ยวติดวันเสาร์-อาทิตย์ ซึ่งเป็นวันหยุดราชการ จึงทำให้ใช้เวลาเป็น 7 วัน

¹ สำนักส่งเสริมธุรกิจที่ดิน. กรมที่ดิน

ขั้นตอนที่ 3 ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาลงนามในหนังสืออนุญาต ในขั้นตอนนี้ โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 19 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 25 วัน ในขั้นตอนนี้เป็นช่วงเวลาที่ยอมให้ผู้ว่าฯ ลงนามเท่านั้น จึงขึ้นอยู่กับบุคคล คือ ผู้ว่าฯ จะว่างพิจารณาลงนามหรือไม่

จากผลการศึกษาการปฏิบัติงานเรื่องขออนุญาตค้าที่ดิน พบว่าระยะเวลาที่ทางราชการ กำหนด (ระยะเวลารวมทั้งขั้นตอน) ไว้ให้พิจารณาภายใน 7 วันโดยผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนทุกอย่างพร้อมในวันยื่นคำขอ จากการศึกษาพบว่า เวลาปฏิบัติงานจริงของโครงการ เอกชน 1 และโครงการเอกชน 2 ช้ากว่าเวลาที่กำหนด 34 วัน

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

การที่ระยะเวลาปฏิบัติงานจริงเกินกำหนดจากเวลาตามระเบียบเนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

1. ด้านบุคลากร

เนื่องจากกรมที่ดินมีนโยบายสับเปลี่ยนโยกย้ายเจ้าหน้าที่ที่อยู่ประจำสำนักงานที่ดินครบวาระทุก 3 ปี ทำให้ขาดความต่อเนื่องในการพิจารณางาน อีกทั้งพบว่า เจ้าหน้าที่ที่เข้ามาดำเนินงานต่อไม่มีความชำนาญงานในการพิจารณา ต้องใช้เวลาในการศึกษา และค้นหาข้อมูล

2. ด้านปริมาณงาน

เนื่องจากในสำนักงานที่ดินมีงานประจำในการให้บริการประชาชน มีผู้เข้ามาใช้บริการทำนิติกรรมจดทะเบียนจำนวนมาก จำนวนเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอกับปริมาณงาน ทำให้เกิดความล่าช้าพนักงานเจ้าหน้าที่ในการอนุญาต เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัด จึงทำให้ต้องมีขั้นตอนที่ต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้น

3. ด้านการจัดการ

ระบบการพิจารณาของหน่วยงานมีหลายขั้นตอน ทำให้การพิจารณาอนุญาตใช้เวลานาน เนื่องจากต้องใช้เจ้าหน้าที่หลายฝ่ายพิจารณาถ้าระบบการจัดการให้เจ้าหน้าที่รับงานเฉพาะคนเดียวให้พิจารณาทำให้จุดเดียวเบ็ดเสร็จ ไม่ต้องผ่านหลายคน งานค้าที่ดินก็ไม่ช้า

4. ด้านผู้ประกอบการ

เกิดจากเจ้าหน้าที่ของโครงการไม่ติดตามและประสานงานกับหน่วยงาน จัดเตรียมเอกสารข้อมูลไม่ครบถ้วน ถ้าเป็นบริษัท จัดสรรที่ดินที่ทำการจัดสรรต่อเนื่อง มีประสบการณ์และชำนาญงานแล้ว ก็จะไม่มีปัญหาในด้านการจัดเตรียมเอกสารและข้อมูล

2) การขอตรวจสอบผังเมือง

ตารางที่ 6.2 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินงาน การขอตรวจสอบผังเมือง

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขอตรวจสอบพื้นที่ผังเมือง	ระยะเวลา ตามระเบียบ ² (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
1. เจ้าหน้าที่รับและพิจารณาคำขอตรวจสอบแผนผังและเอกสาร	-	3	1
2. เจ้าหน้าที่นัดออกตรวจสอบพื้นที่โครงการส่งงานวิเคราะห์เรื่องข้อกฎหมาย สรุปรื่องพิมพ์หนังสือแจ้งผู้ขอเสนอหัวหน้า	-	12	10
3. ผังเมืองจังหวัดตรวจสอบและลงนามในหนังสือ	-	5	8
4. จากการปฏิรูปการปกครองทำให้ขั้นตอนในการผ่านงานเพิ่มขึ้นอีก 2 ขั้นตอน ผังเมืองจังหวัดตรวจสอบผ่านงานให้โยธาย	-	-	-
5. โยธายจังหวัดตรวจสอบเสนอผู้ว่าฯ	-	ขั้นตอน / หลังการศึกษา	
6. เสนอผู้ว่าฯ ลงนามในหนังสือแจ้งผลการตรวจ	-	ขั้นตอน / หลังการศึกษา	
รวมระยะเวลา	15	20	19

จากตารางที่ 6.2 จะเห็นว่า การขอตรวจสอบผังเมืองรวม มี 5 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบไม่มีกำหนดไว้ ในทางปฏิบัติแล้วเจ้าหน้าที่จะพิจารณาทุกขั้นตอนให้แล้วเสร็จประมาณ 15 วัน แต่ในการปฏิบัติจริง โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 20 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 19 วัน

จากผลการศึกษาการปฏิบัติงาน เรื่องการขอตรวจสอบพื้นที่ผังเมือง พบว่าระยะเวลาที่ราชการปฏิบัติ (ระยะเวลารวมทุกขั้นตอน) ประมาณ 15 วัน จากการศึกษาพบว่า เวลาปฏิบัติงานจริงเกินจากที่กำหนด

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

จากการศึกษาการปฏิบัติงานจริงของทั้ง 2 โครงการ จะเห็นว่าการพิจารณาอยู่ในเกณฑ์ แต่ก็มีส่วนในบางงานที่เสนอเข้ามาให้สำนักงานผังเมืองและโยธาธิการจังหวัดพิจารณาล่าช้ากว่าที่กำหนดจะขึ้นอยู่กับสาเหตุหลายด้านดังนี้

1. ปัญหาด้านบุคลากรเจ้าหน้าที่และหน่วยงาน

- จะมีปัญหาเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่ธุรการไม่มีความชำนาญงานด้านการพิมพ์เอกสารผิดพลาดไม่เป็นไปตามแบบ
- เจ้าหน้าที่ มองว่างานขอตรวจสอบพื้นที่ผังเมืองเป็นงานลำดับรองซึ่งขัดกับนโยบายการให้บริการของราชการ
- หน่วยงานไม่จัดทำขั้นตอนตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ.2532.

2. ปัญหาด้านการจัดการ

- ไม่กำหนดขั้นตอนระยะเวลาให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติ เจ้าหน้าที่ให้ความสำคัญในเรื่องการวางผังเมืองมากกว่าการขอให้พิจารณาตรวจสอบผังเมืองที่เป็นเรื่องขอความอนุเคราะห์
- มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหน่วยงานราชการใหม่ โดยรวมงานสำนักงานผังเมืองเข้าไปอยู่ในกรมโยธาธิการใช้ชื่อหน่วยงานใหม่เป็น “สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี” ทำให้มีเจ้าหน้าที่ระดับ 8 ถึง 2 ตำแหน่ง จึงทำให้มีขั้นตอนในการพิจารณาเพิ่มขึ้นจากเดิมอีก 2 ขั้นตอน ซึ่งเดิมผังเมืองจังหวัดมีอำนาจในการลงนามในหนังสือตอบได้เลย แต่เมื่อ มีการเปลี่ยนแปลงทำให้ผังเมืองจังหวัดต้องผ่านงานให้โยธาจังหวัด เพื่อเสนอให้ผู้ว่าราชการ ลงนามในหนังสือตอบ จึงทำให้มีขั้นตอนการพิจารณาเพิ่มขึ้น และจะต้องใช้ระยะเวลาเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

3. ปัญหาด้านปริมาณงาน

- มีงานประจำเกี่ยวกับการวางผังเมือง และมีนโยบายรัฐบาลเร่งด่วนเข้ามาจึงต้องทำงานเร่งด่วนก่อนพิจารณางานอื่น
- หน้าที่การพิจารณาผ่านงานที่ซ้ำซ้อนกัน (ขั้นตอนที่ 4 และ 5) เกิดจากการปฏิรูประบบราชการใหม่ ทำให้ต้องมีขั้นตอนการพิจารณางานเพิ่มขึ้น

4. ด้านผู้ประกอบการ

- จัดเตรียมเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วน เนื่องจากขาดตัวอย่างคำแนะนำ

3) การขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน

มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน คือกรมชลประทาน และกรมธนารักษ์ ในฐานะผู้ดูแลที่ดินราชพัสดุ

3.1 ยื่นคำขออนุญาตทำทางเชื่อม กับกรมชลประทานในฐานะผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณติดคลองชลประทาน โดยมีขั้นตอนและระยะเวลาดังนี้

ตารางที่ 6.3.1 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินงาน การขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
ขั้นตอนที่ 1 ยื่นเรื่องที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา รังสิตเหนือ	5	1	1
1.1 รับคำขออนุญาตบริหารทั่วไป ตรวจสอบเอกสาร เสนอให้ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา			
1.2 ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษาออกสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และตรวจสอบเอกสาร ดูความถูกต้อง รวบรวมส่งฝ่ายวิศวกรรม	5	2	5
1.3 ฝ่ายวิศวกรรมดำเนินการออกสำรวจพื้นที่ ตรวจสอบบริเวณขออนุญาต ดูให้ตรงกับแบบที่ขอเขียนแผนที่ รูปตัดโครงการ กำหนดหลักกิโลเมตรที่ขอทำการก่อสร้าง รวบรวมเอกสาร เสนอ	5	5	5
1.4 หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา พิจารณา เสนอสำนักชลประทานที่ 10	5	2	1
รวมระยะเวลา 1.1-1.4	20	10	12

ตารางที่ 6.3.1 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินงาน การขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน (ต่อ)

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
<p>ขั้นตอนที่ 2 สำนักชลประทานที่ 10(ลพบุรี) รับเรื่องจากโครงการดำเนินการต่อ</p> <p>2.1 รับเรื่องพร้อมตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดต่างๆ เพื่อเสนอ หัวหน้างานการเจ้าหน้าที่และนิติการ ผ่านงานให้หัวหน้าฝ่ายบริหารงานทั่วไป:จัดส่งให้ส่วนจัดสรรน้ำ และบำรุงรักษา เพื่อพิจารณาหลักฐานและเอกสารต่างๆ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว จะส่งเรื่องให้: ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม</p>	10	10	8
<p>2.2 ส่วนวิศวกรรมเพื่อพิจารณาแบบรูปตัดของโครงการ และแบบของผู้ขอเมื่อ ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม พิจารณาแล้ว ส่งเรื่องคืนให้งานการเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือขออนุญาต</p>	5	8	5
<p>2.3 จัดทำหนังสือขออนุญาตถึงผู้ขออนุญาตเพื่อให้ไปดำเนินการติดต่อขออนุญาตต่อกรมธนารักษ์หรือสำนักงาน ธนารักษ์จังหวัดนั้นๆเสนอ ผส.ชป.10 เพื่อพิจารณานุมัติและลงนามในแบบรูปตัดโครงการ</p>	5	7	5
รวมระยะเวลา 2.1-2.3	<u>20</u>	<u>25</u>	<u>18</u>
<p>2.4 ผู้ขออนุญาต รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณาและดำเนินการติดต่อขอใช้ที่ดินราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ในขั้นตอนนี้ ผู้ขออนุญาต จะต้องรอหนังสือตอบรับอนุญาตจากกรมธนารักษ์หรือจากสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้นๆ</p>	60	144	205

ตารางที่ 6.3.1 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินงาน การขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน (ต่อ)

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
2.5 เมื่อได้รับหนังสือตอบรับจากกรมธนารักษ์ หรือ สำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้นๆ แล้ว งานการเจ้าหน้าที่ ที่จะดำเนินการออกหนังสืออนุญาต	5	25	20
2.6 เมื่อออกหนังสืออนุญาตแล้ว เสนอ จก.ขป.10 และ ผบ.ขป.10 เพื่อผ่าน และเสนอ ผู้อำนวยการสำนัก เพื่อให้ความเห็นชอบและพิจารณาลงนาม	2	14	8
2.7 เมื่อ ผส.ขป.10 ลงนามแล้วเสนอจก.ขป.10 แยก เรื่องคืนโครงการ เพื่อให้หัวหน้าโครงการส่งน้ำและ บำรุงรักษา(ชคบ)และผู้ขออนุญาตลงนามในหนังสือ อนุญาตเมื่อ ชคบ.ลงนามแล้ว โครงการส่งน้ำและ บำรุงรักษาและสำเนาหนังสืออนุญาตคืนงานการเจ้าหน้าที่	3	14	12
รวมระยะเวลา ขั้นตอน 2.5-2.7	<u>10</u>	<u>53</u>	<u>40</u>
รวมระยะเวลาการพิจารณาของสำนักฯ	<u>30</u>	<u>78</u>	<u>58</u>
รวมระยะเวลาการพิจารณากกรมชลประทานและ กรมธนารักษ์	<u>110</u>	<u>232</u>	<u>275</u>

ข้อจำกัด การรวมเวลาดังแต่เริ่มต้นจนได้รับใบอนุญาต เป็นงานที่มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน เพราะมีช่วงที่ส่งหนังสือให้กับ
กรมธนารักษ์ แล้วจะต้องคอยหนังสือตอบกลับมาก่อน จึงจะดำเนินการออกหนังสืออนุญาตให้ได้

คำย่อ ผบ.ขป.10 : ผู้อำนวยการส่วนจัดสรรน้ำ และบำรุงรักษา ผบ.ขป.10 : หัวหน้าฝ่ายบริหารงานทั่วไป
ผส.ขป.10 : ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม ผส.ขป.10 : ผู้อำนวยการสำนักชลประทานที่ 10
ผส.ขป.10 : ผู้อำนวยการสำนักชลประทาน ชคบ. : หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา
สขป. : สำนักชลประทานที่ จก.ขป.10 : หัวหน้างานเจ้าหน้าที่ และนิติกรรม
ผวก.ขป. : หัวหน้าฝ่ายวิศวกรรมบริหาร บ.ค.บ. : บริหารทั่วไป โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา
ผส.บ.คบ : ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษาโครงการ

จากตารางที่ 6.3.1 จะเห็นว่า การขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทานมี 10 ขั้นตอน
ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้โดยแบ่งงานเป็น 2 ขั้นตอนหลัก คือ

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำขอที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ มี 4 ขั้นตอน กำหนด
ระยะเวลาไว้ 20 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริงได้เร็วกว่ากำหนดโดย โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 10 วัน
ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 12 วัน การที่ทั้งสองโครงการใช้เวลาต่างกันเนื่องจาก ในขั้น

ตอนที่ 1.2 โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 2 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 5 วัน ถึงแม้ว่าจะใช้เวลานานกว่าแต่ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ระเบียบกำหนดไว้ 5 วัน

ขั้นตอนที่ 2 เป็นขั้นตอนที่สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) ซึ่งรับเรื่องต่อจากโครงการ ไปดำเนินการต่อในขั้นตอนนี้มี การพิจารณางาน 7 ขั้นตอน แบ่งงานออกเป็น 3 ช่วง คือ

ช่วงแรก งานเจ้าหน้าที่นิติกรรมรับเรื่องตรวจสอบส่งให้ส่วนจัดสรรน้ำพิจารณาหลักฐาน และเอกสารส่งให้ส่วนวิศวกรรมตรวจสอบแบบรูปตัดโครงการ และรายการคำนวณ เรียบร้อยแล้ว ส่ง ให้งานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแจ้งผลการพิจารณาถึงผู้ขออนุญาต เพื่อให้ไปติดต่อขออนุญาตต่อกรมธนารักษ์ ในช่วงนี้มี 3 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 20 วัน แต่ในทางปฏิบัติจริง โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 25 วัน ทำช้ากว่าที่กำหนด 5 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลาเพียง 18 วัน ทำได้เร็วกว่ากำหนด 2 วัน

ช่วงที่สอง เป็นช่วงที่ผู้ขออนุญาตจะต้องนำเรื่องที่ได้รับความเห็นชอบในรูปแบบของกรมชลประทานไม่ขัดข้องให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการได้แล้ว ไปทำความเข้าใจกับกรมธนารักษ์ ในกรณีที่เอกชนใช้ที่ราชพัสดุ การพิจารณาให้ใช้และหรือการจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวงการคลังซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุดังกล่าวเป็นอำนาจของกรมธนารักษ์ ฉะนั้นในช่วงนี้จึงต้องคอยงานที่ผู้ขออนุญาตดำเนินการติดต่อกับกรมธนารักษ์ ขั้นตอนระยะเวลา จะแสดงให้เห็นใน ข้อ 6.5

ช่วงที่สาม เมื่อได้รับหนังสือตอบรับจากกรมธนารักษ์ พร้อมทั้งใบเสร็จรับเงินค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ และหนังสือยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข มาแสดงกับกรมชลประทาน สำนักชลประทานที่ 10(ลพบุรี) งานเจ้าหน้าที่และนิติกรรม ดำเนินการออกหนังสืออนุญาต เสนอผู้อำนวยการสำนักชลประทานลงนามหนังสือส่งเรื่องคืนให้โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ เพื่อให้ผู้ขออนุญาตและหัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา ลงนามในหนังสืออนุญาต ในช่วงนี้มี 3 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 10 วัน แต่ในทางปฏิบัติจริง เกินจากที่กำหนด คือ โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 54 วัน ขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 40 วัน ซึ่งใช้เวลาแตกต่างจากที่กำหนดไว้มากซึ่งเมื่อพิจารณาจากขั้นตอนย่อยที่ 2.5 เป็นขั้นตอนที่สรุปเรื่องพิมพ์หนังสืออนุญาตเท่านั้น ซึ่งในหน่วยงานเจ้าหน้าที่นิติกรรมของสำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) จะมีเพียง 2 คน ที่จะสรุปและเตรียมออกหนังสืออนุญาต และประกอบกับปริมาณงานที่เข้ามาในแต่ละวันมีจำนวนมากจึงทำให้งานออกมาล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ในขั้นตอนย่อยที่ 2.6 ระยะเวลาที่กำหนดไว้ 2 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริง โครงการเอกชน 1ใช้เวลา 14 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 8 วัน ซึ่งเป็นช่วงที่นำเสนอให้ผู้ผู้อำนวยการสำนักฯ ลงนามเท่านั้น ซึ่งขึ้นอยู่กับช่วงระยะเวลาในการนำเสนอ ต้องใช้เวลาหลายวันเนื่องจากผู้อำนวยการสำนักฯ ไปราชการ ไม่ได้เข้าสำนักงานฯ และในบางครั้งไม่ได้มอบหมายให้ผู้ใดทำการแทนได้ จึงต้องรอ ส่วนในขั้นตอนย่อยที่ 2.7

เป็นขั้นตอนการส่งหนังสืออนุญาตพร้อมแบบที่ผ่านการอนุมัติแล้วให้โครงการฯ รังสิตเหนือ เหตุที่ต้องใช้เวลาส่งหลายวัน เพราะจะมีรถส่งงานเข้าโครงการฯ หรือทางโครงการจะมารับเองสัปดาห์ละหนึ่งหรือสองครั้ง แล้วแต่ว่าจะมีงานมากหรือน้อย ถ้ากรณีเร่งด่วนผู้ขออนุญาตจะขอรับไปดำเนินการเอง

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

จากการศึกษาการปฏิบัติงาน จริง ของทั้งสองโครงการจะเห็นว่าการพิจารณางานในแต่ละขั้นตอนบางงานจะล่าช้ากว่ากำหนด และบางงานจะพิจารณาหรือทำงานได้เร็วกว่ากำหนด เมื่อพิจารณาภาพรวมงานทุกขั้นตอนแล้ว จะพบว่างานขออนุญาตทำทางเชื่อมจะล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้โดยมี**ปัญหาและอุปสรรค**ดังนี้

ปัญหาด้านบุคลากร

ปัญหาด้านบุคลากรทั้งในส่วนของภาคราชการและหน่วยงานเอกชน (ผู้ประกอบการ) คือ จากจำนวนเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานในด้านนี้ไม่เพียงพอ ทั้งในด้านการบริการจากภาคราชการ การดำเนินการของผู้ประกอบการ ส่งผลให้การปฏิบัติงานเกิดความล่าช้าและไม่เป็นไปตามระเบียบที่กำหนด

ปัญหาด้านการจัดการ

หน่วยงานภายในกรมชลประทาน ที่จะต้องพิจารณางานขออนุญาต 2 หน่วยงานอยู่ห่างไกลกัน (กรุงเทพฯ กับจังหวัดลพบุรี) ต้องใช้เวลาเดินทางในการติดต่อกันหรือส่งงาน ประกอบกับหน่วยงานก็ไม่พร้อมที่จะส่งงานได้ทุกวัน เนื่องจากปัญหาด้านยานพาหนะ และเจ้าหน้าที่มืออย่างจำกัด

ปัญหาด้านผู้ประกอบการ

ปัญหาการจัดเตรียมเอกสารที่ยื่นเสนอมายังหน่วยราชการไม่มีความพร้อม นอกจากนี้การยื่นขอที่สำนักชลประทาน 10 (ลพบุรี) มีข้อจำกัดในด้านระยะทาง ซึ่งไม่สะดวกในการเดินทางไปติดตามงานที่ยื่นเสนอไว้ การประสานงานกับหน่วยงานราชการไม่ต่อเนื่อง จึงส่งผลต่อการปฏิบัติงาน ไม่สามารถจะทำได้ตามระยะที่กำหนดไว้

ขอให้ที่ดินราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์ กรณีขออนุญาตทำทางเชื่อม เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับความเห็นชอบจากกรมชลประทานมีหนังสือตอบไม่ขัดข้องให้ผู้ขออนุญาตทำทางเชื่อมตามรูปแบบที่ขออนุญาตได้ แต่ต้องไปทำการตกลงกับกรมธนารักษ์ ในกรณีที่เอกชนใช้ที่ราชพัสดุ การพิจารณาให้ใช้และหรือการจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวงการคลังซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุดังกล่าว เป็นอำนาจของกรมธนารักษ์

ตารางที่ 6.3.2 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ในการขอใช้ที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์ กรณีขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน

ขั้นตอนการปฏิบัติงานขออนุญาตทำทางเชื่อมกับ กรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
ขั้นตอน 1-4 เป็น ขั้นตอนการพิจารณาของธนารักษ์ จังหวัด 1. ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการ แบบเชื่อมทางและ รายการคำนวณ ที่ผ่านการเห็นชอบจากกรมชล ประทาน ณ. ที่ทำการของธนารักษ์จังหวัดที่เกี่ยวข้อง	2	3	1
2. เจ้าหน้าที่โทรแจ้งให้บริษัททราบเพื่อนัดนัดออก สำรวจพื้นที่โครงการเพื่อทำการจัดทำแผนที่รายละเอียดแสดงเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขียน แบบและคำนวณพื้นที่ เพื่อประมาณราคาค่าเช่าที่ ดินจัดส่งรูปแผนที่และเอกสารให้งานผลประโยชน์	15	7	15
3 เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์คิดค่าทดแทนการใช้ ประโยชน์ที่ดินเทียบราคาประเมินที่ดินกับคำสั่ง 437 กรมธนารักษ์ แจ้งราคาประเมินตามสภาพ ทำเลพิมพ์หนังสือเสนอให้ธนารักษ์จังหวัด พิจารณา ผ่านหนังสืออนุมัติขั้นต้น	10	10	7
4. เสนอให้ผู้ว่าราชการลงนามในหนังสือ นำส่งเรื่องเข้า กรมธนารักษ์	3	5	3
ขั้นตอนที่ 1-4 ธนารักษ์จังหวัด ใช้ระยะเวลารวม	<u>30</u>	<u>25</u>	<u>26</u>
5. สำนักบริหารที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลแผนที่ ราคา ประเมิน สภาพทำเล จาก ธนารักษ์จังหวัด มาคิดค่า ทดแทนประโยชน์ที่ดินโดยมีขั้นตอน	5	2	5
6. ส่งแบบให้กองแบบแผนพิจารณาพื้นที่ใช้สอย ตรวจสอบ ความถูกต้อง	10	5	7

ตารางที่ 6.3.2 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ในการขอใช้ที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์กรณีขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน (ต่อ)

ขั้นตอนการปฏิบัติงานขออนุญาตทำทางเชื่อม กับกรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
7. ส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมสรุปเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการใช้พื้นที่ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในวันที่ประชุม อนุมัติแล้วส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลและกำหนดเงื่อนไขเสนออธิบดีพิจารณาสั่งการ	5	25	15
8. เมื่ออธิบดีสั่งการแล้วส่วนจัดการที่ราชพัสดุจัดส่งหนังสือให้ธนารักษ์จังหวัด	7	7	7
9. ธนารักษ์จังหวัด มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอให้มาบันทึกยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขและชำระค่าธรรมเนียมการใช้พื้นที่	3	80	145
10 เมื่อผู้ขอเงินมาชำระค่าเช่า แล้ว ธนารักษ์จังหวัดก็จะสรุปเรื่อง พิมพ์หนังสือนำส่งพร้อมเอกสาร แบบและใบเสร็จการชำระเงินแล้ว ให้กับกรมชลประทาน เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป	แล้วแต่ผู้ขอ พร้อม ชำระเงิน	-	-
รวมระยะเวลา การพิจารณาขั้นที่ 5-10	<u>30</u>	<u>119</u>	<u>179</u>
รวมระยะเวลาทุกขั้นตอน	<u>60</u>	<u>144</u>	<u>205</u>

การขอใช้ที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบในรูปแบบจากกรมชลประทานก่อน ผู้ขอจึงจะทำการยื่นเรื่องต่อ กรมธนารักษ์ ให้พิจารณาการขอใช้ที่ราชพัสดุได้ตามรูปแบบ โดยเมื่อได้รับการพิจารณาอนุมัติให้ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ประโยชน์ และมีการบันทึกยินยอมให้ใช้พื้นที่จากกรมธนารักษ์ แล้วนำเอกสารดังกล่าวไปส่งให้กรมชลประทานเพื่อออกหนังสืออนุญาตอีกครั้ง

จากตารางที่ 6.3.2 จะเห็นว่า การขอใช้ที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์ มี 10 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 60 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริงเกินจากที่กำหนดไว้ คือ โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 144 วัน ขณะที่โครงการ เอกชน 2 ใช้เวลา 205 วัน โดยพิจารณาผลการศึกษาที่เป็นขั้น

ตอนการพิจารณาของธรรมาภิบาลจังหวัด จะมี 4 ขั้นตอน คือขั้นตอนที่ 1-4 โดยระยะเวลาที่กำหนดไว้ 30 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริงได้เร็วกว่าเวลาที่กำหนด คือโครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 25 วัน

จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาที่ใช้ในการทำงานของโครงการเอกชน 2 แห่ง โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 25 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 26 วันจะเห็นว่ามียุทธศาสตร์แตกต่างกันเพียงวันเดียว เนื่องจากในขั้นตอนย่อยที่ 2 โครงการเอกชน 2 ใช้เวลาในการสำรวจ เขียนรูปแผนที่ถึง 15 วัน ส่วน โครงการเอกชน 1 ใช้เวลาเพียง 7 วัน เนื่องจากเอกชน 2 จะต้องคอยคิวนัดช่างสำรวจ ช่วงเวลานั้นช่างไม่ว่าง มีงานประจำที่จะต้องดำเนินการคงค้างอยู่ ขั้นตอนย่อยที่ 3 โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 10 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 7 วัน

ในขั้นตอนที่ 5-10 เป็นขั้นตอนงานการพิจารณาของกรมธรรมาภิบาล โดยพบว่าระยะเวลาที่ทางราชการกำหนดไว้ให้พิจารณา 30 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริงเกินกว่ากำหนด คือโครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 119 วัน ในขณะที่ โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 179 วัน จากการศึกษาค้นคว้างานในขั้นตอนการพิจารณาในขั้นตอน 9 ใช้เวลาในการดำเนินการช้าที่สุด จะเห็นว่า ระยะเวลาตามกำหนด 3 วัน แต่โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 80 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 145 วัน ซึ่งใช้เวลาที่แตกต่างกันมาก มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการขอใช้พื้นที่กรมธรรมาภิบาลดังต่อไปนี้

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

จากการศึกษาการปฏิบัติงานจริงของทั้งสองโครงการจะเห็นว่า การพิจารณางานในแต่ละขั้นตอนบางงานจะล่าช้ากว่ากำหนด และบางงานจะพิจารณาหรือทำงานได้เร็วกว่ากำหนด เมื่อพิจารณาภาพรวมงานทุกขั้นตอนแล้ว จะพบว่างานขอใช้ที่ราชพัสดุกับกรมธรรมาภิบาลเพื่อขออนุญาตทำทางเชื่อมจะล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ โดยมีปัญหาและอุปสรรคดังนี้

1. ปัญหาด้านบุคลากร

ขาดเจ้าหน้าที่ที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน โดยเฉพาะในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าหน้าที่ใหม่ ทำให้เจ้าหน้าที่ที่มารับผิดชอบต่อจากคนเดิมต้องเสียเวลาในการศึกษา และงานที่ปฏิบัติอยู่เป็นประจำมีปริมาณมาก จึงไม่มีเจ้าหน้าที่สำหรับการบริการในเรื่องดังกล่าว จึงไม่สามารถจะให้บริการได้ทันทีตามที่มีการยื่นเรื่องเข้ามา นอกจากนี้การประสานงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานราชการและเอกชนหรือผู้ประกอบการมีปัญหาในการติดต่องานซึ่งกันและกัน อาทิ การมีมนุษยสัมพันธ์ และพฤติกรรมที่ให้บริการ เป็นต้น

2. ปัญหาด้านการจัดการ

การลำดับความสำคัญของการพิจารณา ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับความชำนาญของเจ้าหน้าที่ที่พิจารณาเป็นสำคัญ ซึ่งต้องอาศัยความระเอียดรอบคอบในการพิจารณาของทั้ง 2 หน่วยงาน ทั้งภาคราชการเอกชน ที่ต้องทำความเข้าใจในขั้นตอนการปฏิบัติให้ตรงกัน และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติงานได้อย่างทัน่วงที

4) การขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน

การขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน จะมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน คือ กรมชลประทานและกรมธนารักษ์

4.1 ขั้นตอนการพิจารณาขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทานกับกรมชลประทาน

ตารางที่ 6.4.1 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การขออนุญาตระบายน้ำลงคลอง ชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1 (วัน)	เอกชน 2 (วัน)
ขั้นตอนที่ 1 ยื่นเรื่อง ที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา รังสิตเหนือ มีขั้นตอนในการพิจารณา 4 ขั้นตอน เหมือนกับการขออนุญาตทำทางเชื่อม ใช้ระยะเวลารวม	<u>20</u>	<u>14</u>	<u>23</u>
ขั้นตอนที่ 2 นำเรื่องส่งที่สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) งานขออนุญาตระบายน้ำเหมือนกับงานขอ อนุญาตเชื่อมทาง เมื่อสำนักชลประทานที่ 10 ตรวจ ผ่านทุกขั้นตอนแล้วต้องส่งเข้ากรมชลประทาน ใช้ระยะเวลารวม	<u>30</u>	<u>9</u>	<u>22</u>
ขั้นตอนที่ 3 ส่งเรื่องเข้ากรมชลประทาน สำนักงาน อุทกวิทยาและบริหารน้ำ 3.1 งานขอใช้ที่ราชพัสดุ ฝ่ายผลประโยชน์ รับเรื่อง ตรวจสอบและดำเนินการ	-	5	11

ตารางที่ 6.4.1 เปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลา การดำเนินงาน การขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน (ต่อ)

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองกับ กรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
3.2.ส่งฝ่ายวิศวกรรม ให้เจ้าหน้าที่วิศวกรรมตรวจสอบแบบอาคารควบคุมการระบายน้ำ ดูระบบบำบัดน้ำเสียรวมและ รายการคำนวณ เสนอให้ผู้ผู้อำนวยการฝ่ายวิศวกรรมพิจารณาเห็นควรอนุญาต	-	7	5
3.3 ฝ่ายผลประโยชน์รับเรื่อง ออกหนังสือเห็นควรอนุญาตแจ้งให้ ผู้ขออนุญาตทราบ แต่ต้องไปทำความเข้าใจความตกลงกับกรมธนารักษ์ ในเรื่องขอใช้ที่ราชพัสดุ	-	5	4
3.4 ผู้ผู้อำนวยการสำนักอุทกวิทยาและบริหารน้ำ เสนอหนังสือ ให้อธิบดีลงนาม หนังสือแจ้งผู้ขออนุญาต	-	6	6
รวมขั้นตอนที่ 3.1-3.4	<u>30</u>	<u>23</u>	<u>26</u>
3.5 ผู้ขออนุญาต รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณา และดำเนินการติดต่อขอใช้ที่ดินราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ในขั้นตอนนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องรอหนังสือตอบรับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ หรือจากสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้นๆ	-	185	225
3.6 ส่งเรื่องพร้อมหนังสืออนุญาตจากกรมธนารักษ์ ถึงอธิบดีกรมชลประทาน และเอกสารใบเสร็จรับเงินค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ และบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข ที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา ผ่านงานไปที่ สำนักงานชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) ตรวจสอบ	-	10	7

ตารางที่ 6.4.1 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน การขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน (ต่อ)

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองกับ กรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
3.7งานใช้ที่ราชพัสดุ ฝ่ายผลประโยชน์รับเรื่องดำเนินการต่อ โดยส่งเรื่องให้ฝ่ายวิศวกรรมตรวจสอบแบบที่ได้รับอนุญาต แล้วส่งโครงการฯ ตรวจสอบการก่อสร้างได้ทำการก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตหรือไม่ และถ้ามีการก่อสร้างไปก่อนมีการระบายน้ำเสียที่ได้มาตรฐานที่กรมฯกำหนด และมีผลกระทบต่อประชาชนหรือไม่ เมื่อรับหนังสือตอบแล้วส่งเรื่องให้กองกฎหมาย	-	40	66
3.8 กองกฎหมายพิจารณาร่างหนังสืออนุญาต แล้วส่งให้ฝ่ายผลประโยชน์จัดพิมพ์พร้อมทั้งตรวจสอบความถูกต้อง แล้วรวบรวมเรื่องเสนอโครงการฯ รังสิตเหนือ	-	10	21
3.9 หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา(ชคบ.) แจ้งผู้ขออนุญาตลงนามในหนังสืออนุญาต เมื่อชคบ.ลงนามแล้ว โครงการฯ ส่งต้นฉบับและสำเนาหนังสืออนุญาตคืนฝ่ายผลประโยชน์	-	4	7
รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ 3.6-3.9	10	64	101
รวมระยะเวลาทุกขั้นตอน	80	110	172
รวมระยะเวลาการพิจารณากรมชลประทาน และกรมธนารักษ์	140	295	397

หมายเหตุ : ปัจจุบันชลประทานได้มีการแบ่งงานใหม่ โดยได้มีสำนักชลประทานเพิ่มขึ้น ต่อไปโครงการส่งน้ำบำรุงรักษารังสิตเหนือ ไปขึ้นกับสำนักชลประทานที่ 11 (ปากเกร็ด)

จากตารางที่ 6.4.1 จะเห็นว่าการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทานมี 11 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 80 วันทำการ แต่เวลาปฏิบัติจริงเกินจากเวลาที่กำหนด คือโครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 110 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 172 วัน

โดยพิจารณาผลการศึกษา ขั้นตอนที่ 1 เป็นขั้นตอนการพิจารณาของโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ พบว่า ระยะเวลาตามระเบียบปฏิบัติกำหนดไว้ 20 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริง

จะเห็นว่าโครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 14 วัน ขณะที่เอกชน 2 ใช้เวลา 23 วัน จะเห็นว่ามีระยะเวลาแตกต่างกัน 9 วัน

ขั้นตอนที่ 2 เป็นขั้นตอนในการพิจารณาของสำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 30 วัน เวลาปฏิบัติจริงเกินจากเวลาที่กำหนด คือโครงการเอกชน 1 ใช้เวลาดำเนินการ 9 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลาดำเนินการ 22 วัน

ขั้นตอนที่ 3 จากสำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) ส่งเรื่องเข้ากรมชลประทาน ในขั้นตอนนี้เป็นการตรวจสอบแบบโครงสร้างของงานก่อสร้างอาคารควบคุมการระบายน้ำตลอดจนระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องบำบัดน้ำให้ได้คุณภาพตามที่กำหนดไว้ โดยจะต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการก่อนปล่อยลงคลองชลประทาน แต่ถ้าชลประทานตรวจสอบคุณภาพน้ำที่ปล่อยออกปรากฏว่าน้ำไม่ได้มาตรฐานกรมชลประทาน จะทำการปิดประตูระบายน้ำเสียที่อาคารควบคุมการระบายน้ำทันที งานในขั้นตอนนี้ขึ้นอยู่กับฝ่ายอุทกวิทยา ซึ่งมีวิศวกรผู้ชำนาญการให้การตรวจ ฉะนั้นถ้ารายการคำนวณไม่ถูกต้องก็จะส่งกลับไปแก้ไขที่โครงการส่งน้ำฯ ก็จะทำให้เสียเวลาในการส่งกลับไปกลับมาจากขั้นตอนนี้พบว่า เอกชน 1 ใช้เวลาดำเนินการ 62 วัน เอกชน 2 ใช้เวลาดำเนินการ 71 วัน ซึ่งเวลาในการพิจารณาแตกต่างกันถึง 9 วัน ในขั้นตอนนี้จึงต้องใช้เวลา นานกว่างานในขั้นตอนอื่น จะพบว่าเมื่อดูระยะเวลาแล้วเอกชน 1 ใช้เวลาดำเนินการทุกขั้นตอน 110 วัน ส่วนเอกชน 2 ใช้เวลาดำเนินการรวมทุกขั้นตอน 124 วัน ซึ่งแตกต่างกัน 14 วัน

ผลการศึกษาการปฏิบัติงาน เรื่อง งานขออนุญาตระบายน้ำ โดยพบว่าระยะเวลาที่ทางราชการกำหนดไว้ให้พิจารณา 80 วันทำการ จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดสรรโครงการเอกชน 1 ต้องใช้เวลาในการขอตรวจสอบผังเมือง 71 วัน และ โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 82 วัน ซึ่งเกินกำหนดของราชการ

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

1. ด้านบุคลากร

บุคลากรมีจำนวนน้อย ซึ่งในส่วนที่ทำหน้าที่ดังกล่าวมีเจ้าหน้าที่เพียงคนเดียว จึงไม่เพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ยังขาดบุคลากรที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน ผู้ปฏิบัติการส่วนใหญ่เป็นระดับนายช่าง ประกอบกับมีการสับเปลี่ยนเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานในหน้าที่ ซึ่งไม่มีการมอบหมายงานให้กับคนมาใหม่ ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่มารับผิดชอบงานใหม่ต้องใช้เวลาในการศึกษางานค่อนข้างนาน จึงทำให้การปฏิบัติงานเกิดความล่าช้า

2. ด้านการจัดการ

ส่วนใหญ่เป็นเรื่องของการจัดเตรียมเอกสาร ซึ่งไม่มีความครบถ้วนสมบูรณ์ตามระเบียบกำหนด เอกสารมีความผิดพลาด และในการปฏิบัติไม่ค่อยมีการวางแผนที่ดี เช่น การเตรียมบุคลากรมารองรับงานทางด้านนี้โดยตรง ไม่มีการประสานระหว่างบุคลากรคนเก่ากับคนใหม่ การมอบอำนาจงานมีความล่าช้า นอกจากนี้การทำความเข้าใจระหว่างหน่วยงานราชการกับผู้ประกอบการยังไม่เพียงพอ แต่หน่วยงานไม่เข้าใจขั้นตอนในการปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ

4.2 การขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์ กรณีขออนุญาตระบายน้ำกับกรมชลประทาน มีขั้นตอนการพิจารณาเหมือนกับการขออนุญาตทำทางเชื่อม ซึ่งจะต้องผ่านการเห็นชอบในรูปแบบการอนุญาตจากกรมชลประทานก่อน จึงส่งเรื่องเข้ากรมธนารักษ์ได้

ตารางที่ 6.4.2 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ในการขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์กรณีขออนุญาตระบายน้ำลงคลองกับกรมชลประทาน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขออนุญาตระบายน้ำกับกรมชลประทาน มีขั้นตอน 10 ขั้นตอน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
ขั้นตอนของธนารักษ์จังหวัด			
1. ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการแบบและรายการคำนวณที่ผ่านการเห็นชอบจากกรมชลประทาน ณ. ที่ทำการของธนารักษ์จังหวัดที่เกี่ยวข้อง	2	3	2
2. เจ้าหน้าที่โทรแจ้ง ให้บริษัททราบเพื่อนัดนัดออกสำรวจพื้นที่โครงการเพื่อทำการจัดทำแผนที่รายละเอียดแสดงเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขียนแบบและคำนวณพื้นที่เพื่อประมาณราคาค่าเช่าที่ดินจัดส่งรูปแผนที่และเอกสารให้งานผลประโยชน์	15	10	20
3 เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ คิดค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เทียบราคาประเมินที่ดินกับคำสั่ง 437 กรมธนารักษ์ แจ้งราคาประเมินตามสภาพทำเลพิมพ์หนังสือเสนอให้ธนารักษ์จังหวัด พิจารณาผ่านหนังสือ อนุมัติขั้นต้น	10	12	3

ตารางที่ 6.4.2 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน ในการขอใช้พื้นที่กรมธนารักษ์ กรณีขออนุญาตระบายน้ำลงคลองกับกรมชลประทาน(ต่อ)

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ขออนุญาตระบายน้ำกับกรมชลประทาน	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
4. เสนอให้ผู้ว่าราชการวงนามในหนังสือนำส่งเรื่องเข้ากรม ธนารักษ์	3	3	3
ขั้นตอนที่ 1-4 ธนารักษ์จังหวัด ใช้ระยะเวลารวม	30	28	28
5. สำนักบริหารที่ราชพัสดุ รวบรวมข้อมูลแผนที่ ราคา ประเมิน สภาพทำเล จากธนารักษ์จังหวัด มาคิดค่า ทดแทนประโยชน์ที่ดินโดยมีขั้นตอน	5	3	3
6. ส่งแบบให้กองแบบแผนพิจารณาพื้นที่ใช้สอย ตรวจสอบ ความถูกต้อง	10	45	98
7. ส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมสรุปเสนอให้คณะ กรรมการพิจารณาอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียม การใช้พื้นที่ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในวันที่ประชุม อนุมัติแล้วส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลและ กำหนดเงื่อนไขเสนออธิบดีพิจารณาสั่งการ	5	28	20
8. เมื่ออธิบดีสั่งการแล้วส่วนจัดการที่ราชพัสดุจัดส่ง หนังสือให้ธนารักษ์จังหวัด	7	7	10
9. ธนารักษ์จังหวัด มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอให้มาบันทึก ยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขและชำระค่าธรรมเนียม การใช้พื้นที่	3	74	66
10. เมื่อผู้ขอเงินมาชำระค่าเช่าแล้ว ธนารักษ์จังหวัดก็ จะสรุปเรื่อง พิมพ์หนังสือส่งพร้อมเอกสาร แบบและ ใบเสร็จการชำระเงินแล้ว ให้กับกรมชลประทาน เพื่อ พิจารณาดำเนินการต่อไป	แล้วแต่ผู้ขอ พร้อมชำระเงิน	-	-
รวมระยะเวลาการพิจารณาขั้นที่ 5-10	30	157	197
รวมระยะเวลาทุกขั้นตอน	60	185	225

จากตาราง 6.4.2 จะเห็นว่ากรขอใช้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ในการขออนุญาต
ระบายน้ำลงคลองชลประทานมี 10 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 60 วัน แต่เวลา
ปฏิบัติจริงเกินจากเวลาที่กำหนด คือ โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 185 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน
2 ใช้เวลา 225 วัน

5) การขอออกหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ

ตารางที่ 6.5 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน การขอออกหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ

ขั้นตอนการปฏิบัติงานขอหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1 (วัน)	เอกชน 2 (วัน)
1. เจ้าหน้าที่รับและพิจารณาคำขอให้ออกหนังสือตอบรับเป็นผู้จัดเก็บขยะมูลฝอยในโครงการ	๕ วัน	-	-
2. เจ้าหน้าที่โยธาตรวจสอบพื้นที่โครงการ สรุปรวบรวมส่งพิมพ์หนังสือแจ้งผู้ขอ		25	25
3. เสนอผ่านปลัด อบต.		-	-
4. เสนอให้ประธานองค์การบริหารส่วนตำบล พิจารณาลงนามในหนังสือ แจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป		5	7
รวมระยะเวลา	5	30	32

จากตารางที่ 6.5 จะเห็นว่าการขอหนังสือตอบรับการจัดเก็บขยะ มี 4 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 5 วัน แต่เวลาปฏิบัติจริงเกินจากที่กำหนด คือ โครงการเอกชน 1 ใช้เวลาปฏิบัติงานจริง 30 วัน และโครงการเอกชน 2 รังสิต ใช้เวลาในการปฏิบัติจริง 32 วัน

จากผลการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินการติดต่อขอให้องค์การบริหารส่วนตำบล พิจารณาตอบรับเป็นผู้จัดเก็บขยะในโครงการ

ในขั้นตอนนี้ พบว่า ระยะเวลาที่ใช้ในการทำงานของโครงการเอกชน 2 แห่ง โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 20 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 32 วัน จะเห็นว่ามีระยะเวลาแตกต่างกันค่อนข้างมากถึง 10 วัน เนื่องจากในขั้นตอนระยะเวลาที่จะได้รับหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองขอรับการสนับสนุนให้จากโครงการ เนื่องจาก อบต. ไม่มีงบประมาณในการจัดเก็บขยะ มีรถขยะเพียงคันเดียว ไม่มีที่ดินที่จะรองรับขยะได้พอเพียงโดยขอให้ผู้ประกอบการสนับสนุนหรือสมทบทุนทรัพย์ ในการจัดซื้อรถขยะการจ้างบุคคลขับขยะหรือแบบพัฒนาอย่างอื่นแทนทั้งนี้จะรวดเร็วหรือล่าช้า ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้บริหารโครงการว่าจะสนับสนุนอย่างไรบ้าง

ผลการศึกษาการปฏิบัติงาน เรื่อง หนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ โดยพบว่า ระยะเวลาที่ทางราชการกำหนดไว้ให้พิจารณา 5 วันทำการ จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดสรรโครงการเอกชน 1 ต้องใช้

เวลาในการหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ 20 วัน และโครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 32 วัน พบว่า งานมี ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการเรื่อง หนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ ดังนี้

1. ปัญหาด้านบุคลากร

ปัจจุบันผู้ดูแลรับผิดชอบในการจัดเก็บขยะของพื้นที่คลองชลประทานที่ 3 อำเภอคลองหลวง อยู่ในกำรับผิดชอบของ อบต.(องค์การบริหารส่วนตำบล) คลอง 3 ซึ่งมีจำนวนบุคลากรที่ทำหน้าที่ในการขับรถเพื่อจัดเก็บขยะมีน้อย ประกอบกับขาดแคลนรถ และพื้นที่ในการจัดเก็บขยะ

2. ปัญหาด้านการจัดการ

2.1 การจัดการระบบการจัดเก็บขยะไม่มีความพร้อมที่จะให้บริการ ทั้งในด้านการจัดการเรื่องบุคลากร อุปกรณ์และรถจัดเก็บขยะ ขาดงบประมาณในการจัดหา จึงขาดความพร้อมที่จะให้บริการในพื้นที่ต่างๆ ได้อย่างทั่วถึง

2.2 ผู้บริหารโครงการตัดสินใจ ในการให้การสนับสนุนงบประมาณ แก่ อบต. ล่าช้า

6) การขอขยายเขตไฟฟ้า กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ตารางที่ 6.6 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน การขอขยายเขตไฟฟ้า กับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การขอขยายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
1. ยื่นหนังสือขอขยายเขตระบบจำหน่ายพร้อมผังโครงการ แสดงแบบบ้านแต่ละประเภทระบุขนาดมิเตอร์ไฟที่ต้องการใช้ ของบ้านแต่ละประเภท	30 วัน รวม	1	1
2. นัดเจ้าหน้าที่ออกสำรวจพื้นที่		7	15
3. ออกแบบระบบการจำหน่ายบักเสาพาดสายไฟฟ้า และ ประมาณการค่าใช้จ่าย		20	45
4. เสนอแบบให้วิศวกรกองตรวจสอบและ เสนอให้ลงนามอนุมัติ		10	7
5. ดำเนินการแก้ไขแบบและประมาณราคาใหม่ กรณีมีการแก้ไข แบบ เสนอตรวจสอบและลงนามพิมพ์ใบราคาอนุมัติชำระเงิน		15	20
6. แจ้งราคาให้ผู้ขอรับทราบ รวมระยะเวลาดำเนินการ	-	7	7
รวมระยะเวลาดำเนินการ ***ไม่มีระเบียบกำหนดไว้ขึ้นอยู่กับงานที่โครงการขนาดใด อยู่ใน อำนาจของเขตพิจารณาการออกแบบ หรือจะต้องส่งสำนักงาน ใหญ่	30	60	94

จากตารางที่ 6.6 เปรียบเทียบการดำเนินงานในการขอขยายเขตไฟฟ้า กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค มี 6 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบปฏิบัติ 30 วัน จากการศึกษาพบว่า โครงการเอกชน 1 ใช้เวลาในการปฏิบัติจริง 60 วัน และโครงการเอกชน 2 ใช้เวลาในการปฏิบัติจริง 94 วัน

ขั้นตอนที่ 1 พบว่า ระยะเวลาที่ใช้ในการทำงานของโครงการเอกชน 2 แห่ง เอกชน 1 ใช้เวลา 45 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 94 วัน จะเห็นว่า มีระยะเวลาแตกต่างกันค่อนข้างมาก เนื่องจาก เอกชน 2 ใช้ระยะเวลาในขั้นตอนการออกแบบนานมากถึง 45 วัน และได้มีการแก้ไขแบบ เนื่องจาก เมื่อการไฟฟ้าได้ออกแบบมาแล้ว ปรากฏว่าออกแบบปักเสาไฟฟ้าแรงต่ำ บริเวณถนน 8 เมตร เป็นปักเสาไฟฟ้ามา 2 ฝั่ง จึงต้องมีรายการแก้ไข ทำให้ต้องใช้เวลาเริ่มเสนองานผ่านเหมือนเริ่มต้นใหม่

ผลการศึกษาการปฏิบัติงาน เรื่อง ขอบข่ายเขตไฟฟ้า โดยพบว่า ระยะเวลาที่ทางราชการ กำหนดไว้ให้พิจารณา 30 วันทำการ จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดสรร โครงการเอกชน 1 ต้องใช้เวลาในการขอขยายเขตไฟฟ้า 45 วัน และ โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 94 วัน ซึ่งเกินกำหนดตาม ระเบียบราชการ

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

1. ปัญหาด้านบุคลากร

บุคลากรมีจำนวนน้อย ไม่เพียงพอต่องานที่อยู่ในความรับผิดชอบ ซึ่งปัจจุบันมีโครงการจัดสรรทั้งเก่าและสร้างใหม่จำนวนมาก ทำให้ดูแลไม่ทั่วถึง โดยเฉพาะการออกแบบปักเสาพาดสายที่ต้องอาศัยความชำนาญของเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบโดยตรง

2. ปัญหาด้านการจัดการ

การประสานงานระหว่างหน่วยงานราชการกับผู้ประกอบการขาดความรอบคอบ โดยเฉพาะการแจ้งความจำเป็นในการติดตั้ง การออกแบบ ทำให้เกิดความผิดพลาดและต้องสูญเสียงบประมาณด้านนี้เป็นจำนวนมากและเกินความจำเป็น

7) การขอขยายเขตประปา กับ การประปาส่วนภูมิภาค

ตารางที่ 6.7 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงานการขยายเขตประปา กับ การประปาส่วนภูมิภาค

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
การขยายเขตจำหน่ายน้ำเอง มีขั้นตอนดำเนินการดังนี้ 1. ยื่นเรื่องขยายเขตระบบจำหน่ายน้ำเอง ณ สำนักงานประปาฯ สาขาพร้อมจ่ายมัดจำ 10,000.- บาท เป็นค่าสำรวจ	-	ไม่มี ข้อมูล	10
2. ส่งเรื่องให้การประปาเขต 2 (ราชบุรี) เป็นผู้ตรวจสอบออกแบบและรับรองแบบ ประมาณราคาค่าก่อสร้างพร้อมแจ้งราคาค่าธรรมเนียมรับรองแบบ	-	30	90
3. การทำการก่อสร้าง ผู้จัดสรรต้องดำเนินการมีหนังสือแจ้งการประปาฯ ถึงกำหนดเริ่มวางท่อประปา และกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ	-	10	30
4. มีหนังสือแจ้งการประปาให้ทราบถึงแหล่งผลิต อุปกรณ์และท่อประปาพร้อมทั้งรับรองมาตรฐาน	-	17	
5. ขอบรรจบท่อ เพื่อจ่ายน้ำประปา และทำการส่งมอบให้การประปาฯ		7	
รวมระยะเวลา	60 ³	64	130

จากตารางที่ 6.8 ผลการศึกษาขั้นตอนระยะเวลาการดำเนินงานในการติดต่อกับการขยายเขตกับการประปาส่วนภูมิภาค ตามระเบียบปฏิบัติกำหนด 60 วัน จากการศึกษาพบว่า โครงการเอกชน 1 ใช้เวลาในการปฏิบัติจริง 64 วัน และโครงการเอกชน 2 ใช้เวลาปฏิบัติจริง 130 วัน

ขั้นตอนที่ 1 พบว่า ระยะเวลาที่ใช้ในการทำงานของโครงการเอกชน 2 แห่ง โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 64 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 130 วัน จะเห็นว่ามีระยะเวลาแตกต่างกันค่อนข้างมาก เนื่องจากในขั้นตอนย่อยที่ 2.2 เป็นงานออกแบบที่ต้องส่งไปให้การประปาเขต 3 (ราชบุรี) เป็น

³ สัมภาษณ์, ช่างสำรวจ ออกแบบ การประปาเขต ราชบุรี. ไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติกำหนดไว้ จะขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ

ผู้ันดมาสำรวจจอกแบบ ประมาณราคาในชั้นตอนนีต้องใช้เวลามาก เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของ
 ปรปะปาเขตมีจำกัด ปรปะกอบกับเวลานั้นมีปริมาณงานมาก ในกรณีนี้ไม่สามารถเปรียบเทียบกับเอก
 ชน 1 ได้ชัดเจน เพราะไม่ได้ให้ข้อมูลระยะเวลาในชั้นตอนย่อยมาให้

ผลการศึกษาการปฏิบัติงาน เรื่อง การขอขยายปรปะปากับการปรปะปาส่วนภูมิภาค โดยพบ
 ว่าระยะเวลาที่ทางราชการกำหนดไว้ให้พิจารณา 60 วันทำการ จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดสรรโครง
 การเอกชน 1 ต้องใช้เวลาในการขอขยายเขตปรปะปา 64 วัน และโครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 130
 วัน พบว่าเกินกำหนดของระเบียบราชการ

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

1. ปัญหาด้านบุคลากร

จำนวนบุคลากรไม่เพียงพอต่อการให้บริการในการติดตั้งหรือดำเนินการให้ ซึ่งปัจจุบันงาน
 ที่ต้องปฏิบัติยังมีเป็นจำนวนมาก เนื่องจากต้องคุมพื้นที่หลายพื้นที่ทำให้ไม่สามารถจะปฏิบัติงาน
 ได้ตามกำหนด

2. ปัญหาด้านการจัดการ

การจัดการดูแลไม่ทั่วถึง ทั้งในการจัดหาบุคลากร ยานพาหนะ ทำให้ต้องเสียเวลาในการ
 ดำเนินงาน อีกทั้งต้องการพิจารณาอนุมัติจากผู้บริหาร ซึ่งถ้าหากผู้บริหารติดประชุมก็ไม่สามารถ
 จะดำเนินการได้ทันที และเสียเวลาตั้งแต่ขั้นตอนการเห็นอนุมัติ

สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8) การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 6.8 เปรียบเทียบ ขั้นตอนและเวลาดำเนินงานการข้อเสนอทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การเสนอทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลา ตามระเบียบ (วัน)	ระยะเวลาปฏิบัติงานจริง	
		เอกชน 1	เอกชน 2
		(วัน)	(วัน)
ขั้นตอนที่ 1 การจัดทำเล่มรายงาน เจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ให้เป็นผู้มีสิทธิจัดทำรายงานฯ เป็นผู้จัดทำรายงานฯ โดยจะต้องจัดทำรายงานตั้งแต่ในระยะเริ่มพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ ผู้รับจ้าง จะใช้ระยะเวลา	60	45	90
ขั้นตอนที่ 2 ขั้นตอนเสนอรายงาน ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณา			
1. รับคำขอ และตรวจสอบความถูกต้อง	15	12	2
2. การพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้น	15	15	5
3. คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา ประชุมครั้งที่ 1 ไม่เห็นชอบ- สวล. มีหนังสือแจ้งมติที่ประชุมเพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติม	45	30	28
4. กรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ เสนอรายงานฉบับแก้ไข สผ.ตรวจสอบ พิจารณา ภายใน	30	25	29
5. คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฉบับแก้ไขจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน	30	30	27
6. สวล. จัดส่งหนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมฯ เพื่อแจ้งมติเห็นชอบให้ทราบ	-	-	8
รวมระยะเวลาพิจารณา	135	102	91

จากตารางที่ 6.9 จะเห็นว่าการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มี 6 ขั้นตอน ระยะเวลาตามระเบียบกำหนดไว้ 135 วัน เวลาปฏิบัติจริงได้ตามกำหนดเวลา คือ โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 102 วัน ในขณะที่โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 91 วัน

จากผลการศึกษาจะเห็นได้ว่า คณะกรรมการจะต้องพิจารณาให้ได้ตามกำหนด โดยในการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในมาตรา 48,49 ได้กำหนดขั้นตอน และระยะเวลาในการพิจารณาไว้ นั้น สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะต้องดำเนินการให้ทันตามเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตราที่ 49 (4) ได้กำหนดไว้ว่า “ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่า คณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบ”

ผลการศึกษาขั้นตอนระยะเวลาการดำเนินงานในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาเห็นชอบในรายงาน

ขั้นตอนที่ 1 พบว่า ระยะเวลาที่ใช้ในการทำงานของโครงการเอกชน 2 แห่ง โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 45 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 90 วัน จะเห็นว่า มีระยะเวลาแตกต่างกันค่อนข้างมากถึง 15 วัน เนื่องจากในขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมจัดทำรายงานฯ ระยะเวลาจะจัดทำได้เร็วขึ้นอยู่กับการเก็บข้อมูล ผู้ให้ข้อมูล สภาพพื้นที่ในการศึกษา ยังไม่พร้อมเข้าไปทำการจัดเก็บข้อมูลก็ต้องเลื่อนเวลาการจัดเก็บข้อมูลออกไปและประการสำคัญขึ้นอยู่กับความชำนาญการของบริษัทฯ ผู้รับจ้างด้วย

ขั้นตอนที่ 2 ในขั้นตอนย่อยที่ 1 รับคำขอเอกชน 1 ใช้เวลาถึง 12 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลาเพียง 2 วันเท่านั้น ในขั้นตอนนี้ขึ้นอยู่กับความพร้อมของบริษัทที่ปรึกษา

ในขั้นตอนย่อยที่ 2 การพิจารณา โครงการเอกชน 1 ใช้ระยะเวลา 12 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้ระยะเวลา 5 วัน ใช้เวลาดำเนินการต่างกัน 7 วัน ในขั้นตอนนี้เป็นพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้น จะเห็นได้ว่าเจ้าหน้าที่จะทำการตรวจสอบเล่มรายงาน และแจ้งความเห็นให้ทราบโดยเร็วขึ้นอยู่กับบริษัทฯ ผู้รับจ้างมีความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าหน้าที่แค่ไหน ถ้าใกล้ชิดกันก็ขอให้ตรวจเร่งด่วนได้

ในขั้นตอนย่อยที่ 3 เป็นการเสนอเข้าประชุม ในขั้นตอนนี้ โครงการเอกชน 1 ใช้เวลา 45 วัน โครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 28 วัน ขึ้นอยู่กับสำนักงานนโยบายและแผนจะจัดประชุม ซึ่งจะจัดประชุมเดือนละ 2 ครั้ง เรื่องที่ส่งเข้าไปจะต้องเรียงลำดับก่อนหลัง ในการจัดประชุม และอยู่ที่คณะผู้เชี่ยวชาญจะมาประชุมได้ประกอบด้วยโครงการเอกชน 2 ส่งเรื่องเข้าไปทันเป็นเรื่องสุดท้ายในการประชุม จึงไม่ต้องเลื่อนไปคอยวาระต่อไป

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

1. ปัญหาด้านบุคลากร

- 1) บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญมีน้อย
- 2) มีอัตรากำลังจำกัด

2. ปัญหาด้านองค์กร

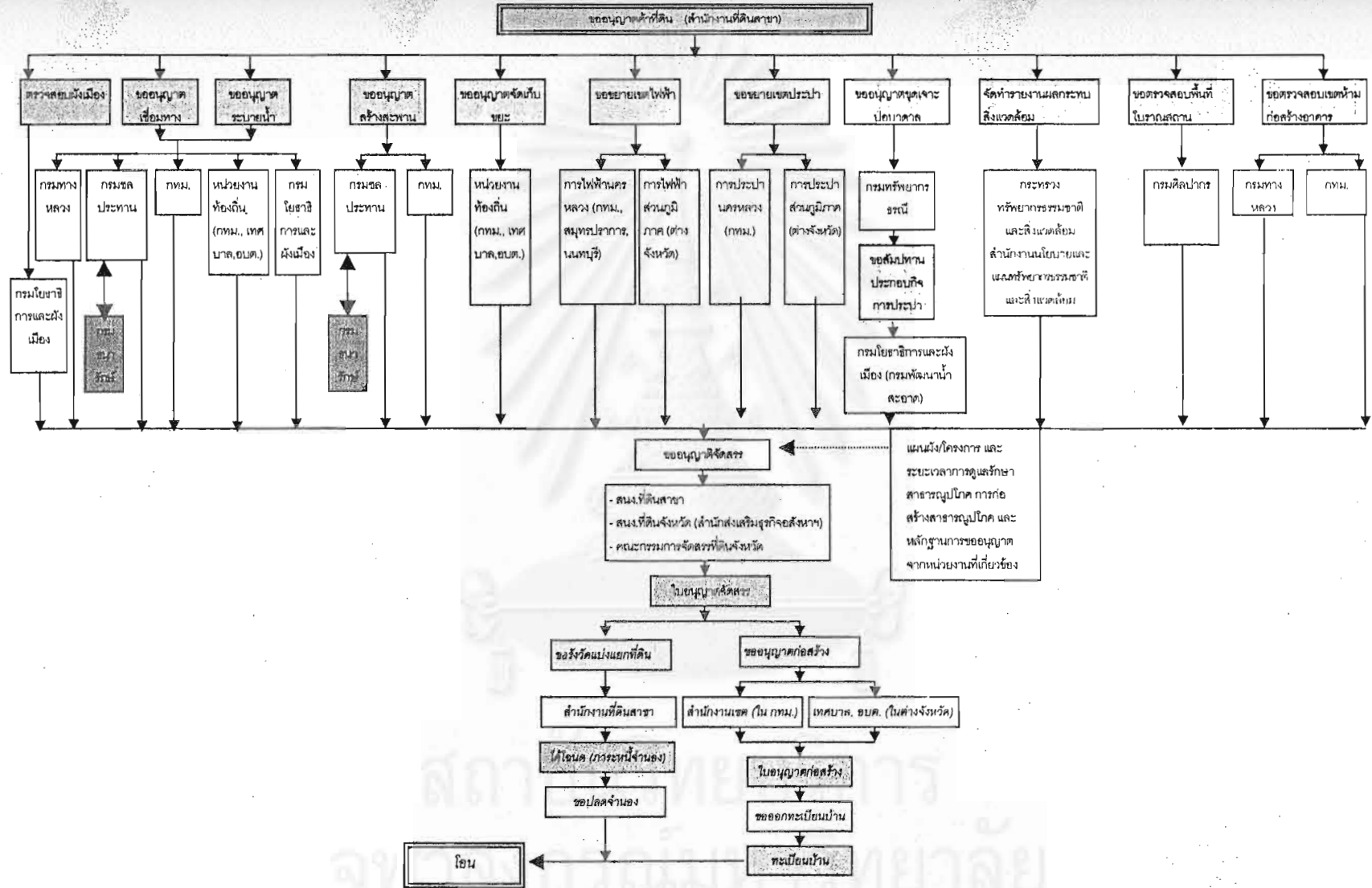
- 1) ขั้นตอนและวิธีการวิเคราะห์ มีขั้นตอนมากทำให้ใช้เวลานาน
- 2) โครงการสร้างการอนุญาตอยู่ในรูปของคณะกรรมการ ซึ่งบางครั้งไม่มีความสามารถนัดประชุมได้ตามเวลาที่กำหนด หรือบางครั้งต้องเลื่อนการประชุม เพราะคณะกรรมการมีครบองค์ประชุม ประกอบกับคณะกรรมการที่เข้าประชุมไม่เป็นคนเดียวกัน จึงขาดความต่อเนื่องในการพิจารณา

3. ปัญหาด้านอื่นๆ

- 1) ผู้จัดสรร จัดส่งเอกสารประกอบการจัดทำรายงานข้อมูลไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้
- 2) การวิเคราะห์ จำเป็นต้องใช้ข้อมูลจากหน่วยงานอื่น ซึ่งบางครั้งยังไม่ครบ ไม่ชัดเจน เช่นกรณีผังเมืองที่อยู่ระหว่างประกาศใช้ เป็นต้น
- 3) สภาพการเปลี่ยนแปลงทางภูมิอากาศ ที่มีความสำคัญต้องการวิเคราะห์โครงการ

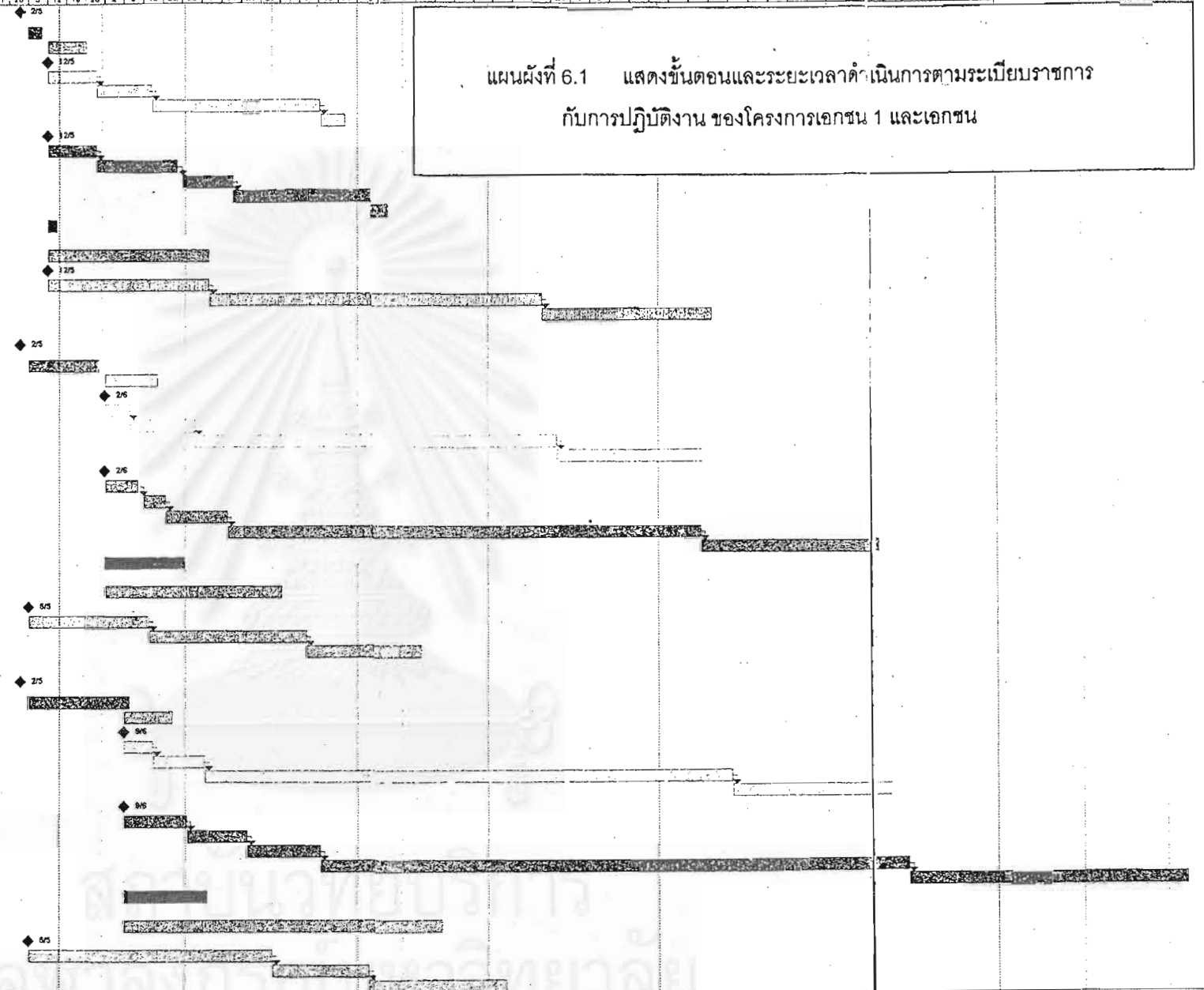
สรุป จากตารางดังกล่าวข้างต้น ได้ทำการเปรียบเทียบให้เห็นเป็นสัดส่วนของงานที่ปฏิบัติจริงเป็นกี่เท่าของเวลาที่กำหนด สามารถดูได้ว่าช้าหรือเร็วกว่ากำหนดเท่าไร จากโครงการที่ทำการกิจกรรมในการขออนุญาตจากหน่วยงานทั้งหมดจะเห็นว่า งานที่พิจารณาช้าที่สุดคือ งานขออนุญาตขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน แทนที่จะเป็นการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งๆที่มีกฎหมายกำหนดระยะเวลาไว้ยาวกว่างานอื่น ทั้งนี้เพราะสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ได้มีกฎหมายกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาไว้ ซึ่งถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่พิจารณาให้แล้วเสร็จตามเวลา คือภายใน 45 วัน ก็จะถือว่าได้รับความเห็นชอบ ซึ่งงานนี้เป็นงานวิกฤตที่ต้องกำหนดระยะเวลาไว้นานที่สุด ดังนั้นจะต้องเร่งรัดงาน แต่การปฏิบัติจริงทั้งสองโครงการใช้เวลาเร็วกว่ากำหนด เนื่องจากเป็นช่วงวิกฤตของระบบ ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มกระตุ้นงานให้เร็วขึ้น ทำให้ค่างานเร็วกว่ากำหนด ซึ่งจะขัดแย้งกับกิจกรรมเดิมที่น่าจะใช้เวลาน้อยกว่า แต่ทำจริงๆแล้วกลับเป็นงานอื่น ผลของผู้ประกอบการควรจะมีรั้วระวาง

แผนผังที่ 4.2 แสดงขั้นตอนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการขนาดใหญ่พร้อมขั้นตอนการขออนุญาตจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ID	Task Name	Duration
1	ระยะเวลาตามระเบียบ	0 days
2	1. รวบรวมข้อกำหนด (รวม 5 ขั้นตอน 7 วัน)	1 wk
3	2. รวบรวมข้อกำหนดเบื้องต้น (รวม 5 ขั้นตอน 15 วัน)	2.1 wk
4	3. รวบรวมข้อกำหนด (รวม 24 ขั้นตอน 110 วัน)	0 days
5	3.1 รวบรวมข้อกำหนด และรายการ (รวม 4 ขั้นตอน 20 วัน)	2.8 wk
6	3.2 ลำดับการประเมิน (รวม 3 ขั้นตอน 20 วัน)	2.8 wk
7	3.3 ข้อได้เปรียบ/ผลกระทบ (รวม 10 ขั้นตอน 80 วัน)	8.5 wk
8	3.4 ลำดับการประเมินผลกระทบเบื้องต้น (รวม 3 ขั้นตอน 10 วัน)	1.4 wk
9	4. มาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวม 25 ขั้นตอน 140 วัน)	0 days
10	4.1 รวบรวมข้อกำหนด และรายการ (รวม 4 ขั้นตอน 20 วัน)	2.8 wk
11	4.2 ลำดับการประเมิน (รวม 3 ขั้นตอน 20 วัน)	4.2 wk
12	4.3 กระทบต่อทรัพยากร (รวม 4 ขั้นตอน 20 วัน)	2.8 wk
13	4.4 ข้อได้เปรียบ/ผลกระทบ (รวม 10 ขั้นตอน 80 วัน)	8.5 wk
14	4.5 มาตรฐานการปฏิบัติงานเบื้องต้น (รวม 4 ขั้นตอน 10 วัน)	1.4 wk
15	5. มาตรฐานการประเมิน (รวม 4 ขั้นตอน 5 วัน)	0.7 wk
16	6. มาตรฐานการประเมิน (รวม 8 ขั้นตอน 80 วัน)	8.5 wk
17	7. มาตรฐานการประเมิน (รวม 5 ขั้นตอน 80 วัน)	8.5 wk
18	8. ฝึกอบรม (รวม 8 ขั้นตอน 135 วัน) ฝึกอบรม 8.1	0 days
19	8.1 ศึกษารายงานผลกระทบเบื้องต้น (รวม 80 วัน)	8.5 wk
20	8.2 ศึกษารายงานผลกระทบเบื้องต้น (รวม 3 ขั้นตอน 75 วัน)	10.2 wk
21	8.3 อบรม (รวม 3 ขั้นตอน 80 วัน)	6.5 wk
22		
23	โครงการเลขขน 1	0 days
24	1. รวบรวมข้อกำหนด (รวม 5 ขั้นตอน 30 วัน)	4 wk
25	2. รวบรวมข้อกำหนดเบื้องต้น (รวม 5 ขั้นตอน 20 วัน)	3 wk
26	3. รวบรวมข้อกำหนด (รวม 4 ขั้นตอน 232 วัน)	0 days
27	3.1 รวบรวมข้อกำหนด และรายการ (รวม 4 ขั้นตอน 10 วัน)	1.4 wk
28	3.2 ลำดับการประเมิน (รวม 3 ขั้นตอน 25 วัน)	3.5 wk
29	3.3 ข้อได้เปรียบ/ผลกระทบ (รวม 10 ขั้นตอน 144 วัน)	20.5 wk
30	3.4 ลำดับการประเมินผลกระทบเบื้องต้น (รวม 5 ขั้นตอน 63 วัน)	7.5 wk
31	4. มาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวม 25 ขั้นตอน 295 วัน)	0 days
32	4.1 รวบรวมข้อกำหนด และรายการ (รวม 4 ขั้นตอน 14 วัน)	2 wk
33	4.2 ลำดับการประเมิน (รวม 3 ขั้นตอน 6 วัน)	1.2 wk
34	4.3 กระทบต่อทรัพยากร (รวม 4 ขั้นตอน 23 วัน)	3.2 wk
35	4.4 ข้อได้เปรียบ/ผลกระทบ (รวม 10 ขั้นตอน 185 วัน)	26.4 wk
36	4.5 มาตรฐานการปฏิบัติงานเบื้องต้น (รวม 4 ขั้นตอน 84 วัน)	9.1 wk
37	5. มาตรฐานการประเมิน (รวม 4 ขั้นตอน 30 วัน)	4.2 wk
38	6. มาตรฐานการประเมิน (รวม 8 ขั้นตอน 80 วัน)	8.5 wk
39	7. มาตรฐานการประเมิน (รวม 5 ขั้นตอน 84 วัน)	6.1 wk
40	8. ฝึกอบรม (รวม 8 ขั้นตอน 112 วัน) ฝึกอบรม 8.1	0 days
41	8.1 ศึกษารายงานผลกระทบเบื้องต้น (รวม 45 วัน)	6.4 wk
42	8.2 ศึกษารายงานผลกระทบเบื้องต้น (รวม 3 ขั้นตอน 57 วัน)	8.1 wk
43	8.3 อบรม (รวม 3 ขั้นตอน 55 วัน)	7.8 wk
44		
45	โครงการเลขขน 2	0 days
46	1. รวบรวมข้อกำหนด (รวม 5 ขั้นตอน 36 วัน)	5.4 wk
47	2. รวบรวมข้อกำหนดเบื้องต้น (รวม 5 ขั้นตอน 19 วัน)	2.7 wk
48	3. รวบรวมข้อกำหนด (รวม 24 ขั้นตอน 293 วัน)	0 days
49	3.1 รวบรวมข้อกำหนด และรายการ (รวม 4 ขั้นตอน 12 วัน)	1.7 wk
50	3.2 ลำดับการประเมิน (รวม 3 ขั้นตอน 18 วัน)	2.5 wk
51	3.3 ข้อได้เปรียบ/ผลกระทบ (รวม 10 ขั้นตอน 205 วัน)	29 wk
52	3.4 ลำดับการประเมินผลกระทบเบื้องต้น (รวม 3 ขั้นตอน 56 วัน)	8.2 wk
53	4. มาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวม 25 ขั้นตอน 307 วัน)	0 days
54	4.1 รวบรวมข้อกำหนด และรายการ (รวม 4 ขั้นตอน 23 วัน)	3.3 wk
55	4.2 ลำดับการประเมิน (รวม 3 ขั้นตอน 22 วัน)	3.1 wk
56	4.3 กระทบต่อทรัพยากร (รวม 4 ขั้นตอน 26 วัน)	3.7 wk
57	4.4 ข้อได้เปรียบ/ผลกระทบ (รวม 10 ขั้นตอน 225 วัน)	32.1 wk
58	4.5 มาตรฐานการปฏิบัติงานเบื้องต้น (รวม 4 ขั้นตอน 101 วัน)	14.4 wk
59	5. มาตรฐานการประเมิน (รวม 4 ขั้นตอน 32 วัน)	4.5 wk
60	6. มาตรฐานการประเมิน (รวม 8 ขั้นตอน 95 วัน)	13.5 wk
61	7. มาตรฐานการประเมิน (รวม 5 ขั้นตอน 130 วัน)	18.5 wk
62	8. ฝึกอบรม (รวม 8 ขั้นตอน 99 วัน) ฝึกอบรม 8.1	0 days
63	8.1 ศึกษารายงานผลกระทบเบื้องต้น (รวม 80 วัน)	12.6 wk
64	8.2 ศึกษารายงานผลกระทบเบื้องต้น (รวม 3 ขั้นตอน 35 วัน)	5 wk
65	8.3 อบรม (รวม 3 ขั้นตอน 84 วัน)	9.1 wk

แผนผังที่ 6.1 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการตามระเบียบราชการกับการปฏิบัติงาน ของโครงการเลขขน 1 และเลขขน



ขอบเขตงานประเมิน
Milestone Date: Tue 12/5/03
ID: 1

1. ขอบข่ายการคัดเลือก (งาน
Start: 12/5/03 ID: 2
Finish: 19/5/03 Dur: 1 wk
Res:

2. ตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้น (งาน
Start: 20/5/03 ID: 3
Finish: 24/5/03 Dur: 2.1 wk
Res:

3. ขอบข่ายการเลือกทาง (งาน
24 มิถุนายน 190 วัน)
Milestone Date: Mon 18/6/03
ID: 4

4. งานขอบข่ายความน่าเชื่อถือ
Milestone Date: Mon 19/7/03
ID: 9

5. ขอบข่ายความน่าเชื่อถือในราคา (งาน
Start: 20/6/03 ID: 16
Finish: 17/7/03 Dur: 8.5 wk
Res:

6. ขอบข่ายการควบคุมความเสี่ยง (งาน
Start: 20/6/03 ID: 15
Finish: 23/6/03 Dur: 0.7 wk
Res:

7. ขอบข่ายความน่าเชื่อถืองบประมาณ
Start: 20/6/03 ID: 17
Finish: 17/7/03 Dur: 8.5 wk
Res:

8. สัมภาษณ์ (งาน 8
สัมภาษณ์ 120 วัน) มีรายละเอียด 8.1
Milestone Date: Mon 19/6/03
ID: 18

3.1 สอบ ทดสอบการส่งใบ
Start: 20/5/03 ID: 5
Finish: 6/6/03 Dur: 2.8 wk
Res:

3.2 ส่งเอกสารขอประเมิน
Start: 9/6/03 ID: 6
Finish: 26/6/03 Dur: 2.8 wk
Res:

3.3 รอใบชี้แจงกับคุณสม
Start: 27/6/03 ID: 7
Finish: 26/9/03 Dur: 8.5 wk
Res:

4.1 สอบ ทดสอบการส่งใบ
Start: 20/6/03 ID: 10
Finish: 6/6/03 Dur: 2.8 wk
Res:

4.2 ส่งเอกสารขอประเมิน
Start: 9/6/03 ID: 11
Finish: 7/7/03 Dur: 4.2 wk
Res:

4.3 รอขอประเมินจากผู้
Start: 8/7/03 ID: 12
Finish: 25/7/03 Dur: 2.8 wk
Res:

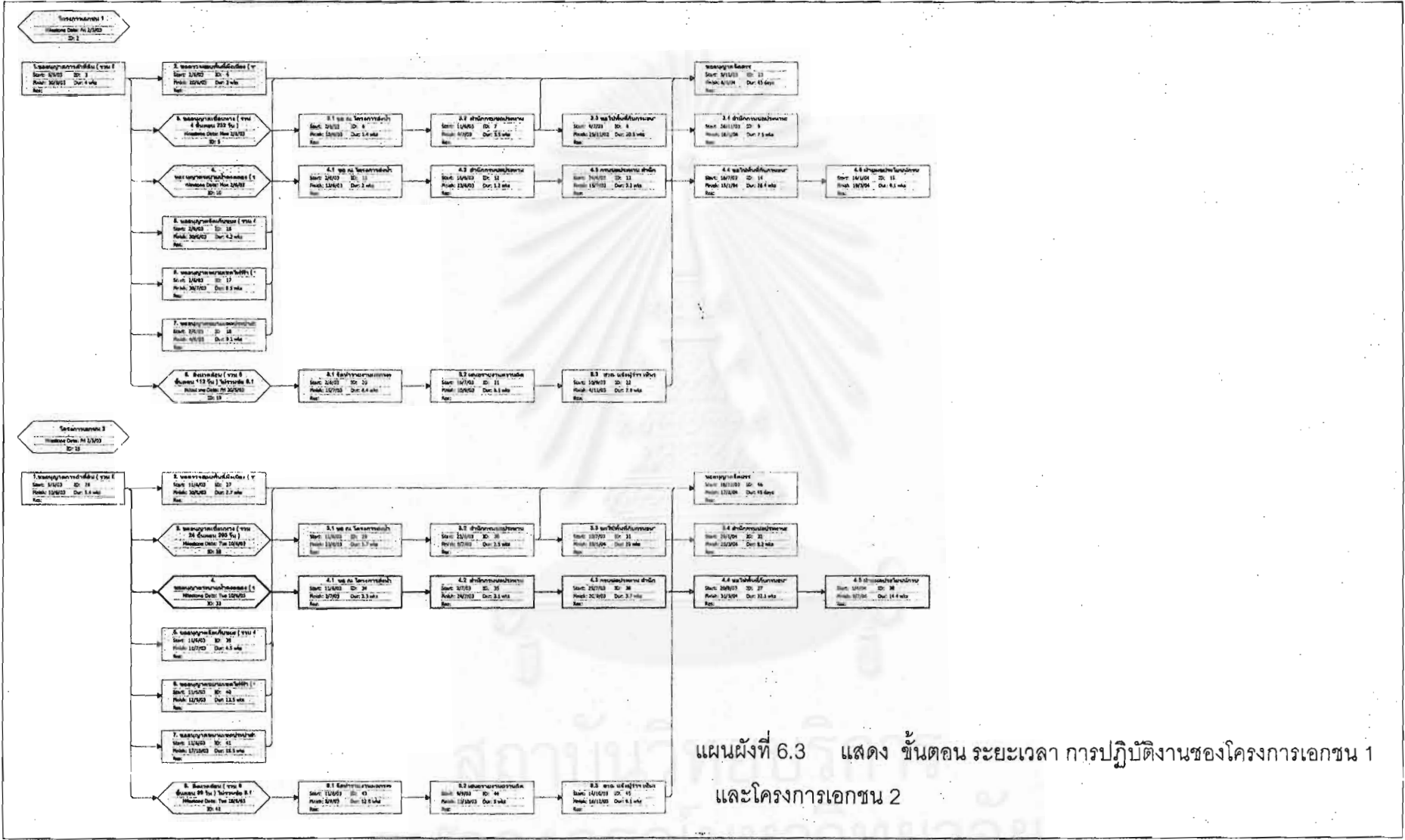
3.4 ส่งเอกสารขอประเมิน
Start: 26/6/03 ID: 8
Finish: 4/9/03 Dur: 1.4 wk
Res:

4.4 รอใบชี้แจงกับคุณสม
Start: 28/7/03 ID: 13
Finish: 24/9/03 Dur: 8.5 wk
Res:

4.5 ผ่านประเมินผู้ขอ
Start: 24/9/03 ID: 14
Finish: 3/10/03 Dur: 1.4 wk
Res:

ขอบข่ายทั้งหมด
Start: 26/1/04 ID: 19
Finish: 30/3/04 Dur: 65 days
Res:

แผนผังที่ 6.2 แสดง ขั้นตอน ระยะเวลา ตามระเบียบราชการกำหนด



แผนผังที่ 6.3 แสดง ขั้นตอน ระยะเวลา การปฏิบัติงานของโครงการเอกชน 1 และโครงการเอกชน 2

จากแผนผังที่ 6.1 จะเห็นว่างานขอคำที่ดินจะต้องดำเนินการก่อนเมื่อได้รับอนุญาตคำที่ดินแล้ว เมื่อผู้ประกอบการทำการโอนชื่อที่ดินแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการขออนุญาตงานอื่นได้ต่อไป ส่วนงานอื่นๆข้อที่ 2-7 นั้นสามารถทำการยื่นคำขอได้พร้อมๆกันได้ จะขึ้นอยู่กับโครงการว่ามีการพร้อมในเรื่องของรูปแบบแผนผังโครงการ ที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขออนุญาต ถ้าโครงการได้ทำการออกแบบวางผังโครงการเรียบร้อยแล้ว ส่วนงานที่ 8 เป็นการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ควรจะเตรียมการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (CONSULTANT) ให้เป็นผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มดำเนินการ เนื่องจากต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาซึ่งขึ้นกับสภาพพื้นที่และสภาพภูมิอากาศ ถ้าช่วงหน้าฝนก็จะจัดเก็บ ข้อมูลได้ยาก ถ้าจะให้เร็วมีคุณภาพให้รีบเสนอ EIA ต่อคณะผู้ชำนาญการพิจารณา ถ้าผ่านก็จะนำไปใช้ได้ทั้งหมดเพราะ EIA ได้วิเคราะห์ในเรื่องผังเมือง การก่อสร้าง วิศวกรรมจราจร ฯลฯ ซึ่งเล่มรายงานจะทำการวิเคราะห์ให้หมดแล้วก็ไม่ผลกระทบทั้งเริ่มพัฒนาโครงการ

งานขออนุญาตเชื่อมทางและระบายน้ำทั้งกรมชลประทานในขั้นตอนการปฏิบัติ จากการศึกษพบว่า ในขั้นตอนยื่นคำขอที่กรมการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ มีแผนงานแต่ละขั้นตอนส่งไปให้ตรวจสอบเนื้อที่เบื้องต้นเป็นตามโครงการ แล้วจัดส่งไปที่สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) เพื่อพิจารณาแบบและรายการคำนวณ เมื่อเห็นชอบจะออกหนังสือเห็นชอบแจ้งผู้ขอส่งกรมธนารักษ์ ในช่วงที่มีการพิจารณาก่อนส่งกรมธนารักษ์ ผู้วิจัยพบว่า โครงการเอกชน 1 และเอกชน 2 ทำจริงเร็วกว่ากำหนด เนื่องจากเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการต้องการแรงงานและติดตามงานอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งสร้างความสัมพันธ์ส่วนตัว งานจะช้าหรือเร็วไม่ได้ขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพเพียงอย่างเดียว แต่ต้องอาศัยความคุ้นเคยกับเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานโดยใช้ความสัมพันธ์ส่วนตัวและคุ้นเคยกัน ซึ่งบางครั้งอาจมีการใช้ความช่วยเหลือต่างๆ ตอบแทนบางเป็นครั้งคราว เมื่อได้รับหนังสือเห็นชอบจากกรมชลประทานแล้ว ก็สามารถนำหนังสือฉบับนี้แสดงต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้ ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าโครงการเอกชน 1 และเอกชน 2 จะใช้เวลาเป็นการพิจารณาของกรมธนารักษ์นานกว่าระเบียบมาก

จาก Flow Chart จะเห็นว่างานตามระเบียบที่ปฏิบัติระยะเวลาในการพิจารณางานน้อยที่สุดคือ งานขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลตอบรับจัดเก็บขยะ ใช้เวลา 5 วัน งานที่กำหนดระยะเวลาได้นานที่สุด คืองานจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามระเบียบกำหนดการพิจารณา รวมทั้งขั้นตอน ใช้เวลา 135 วัน (แก้ไข 1 ครั้ง) ซึ่งเป็นงานที่อยู่ในสายวิกฤตของงานทั้งหมด

แต่เมื่อปฏิบัติจริงโดยดูจาก Flow-Chart ของโครงการเอกชน 1 และเอกชน 2 จะเห็นว่างานที่ปฏิบัติจริงกลับไม่ใช่งานจัดทำรายงานสิ่งแวดล้อม กลับเป็นงานขออนุญาตระบายน้ำลงคลอง ซึ่งโครงการเอกชน 1 ใช้เวลารวม 295 วัน ส่วนโครงการเอกชน 2 ใช้เวลา 397 วัน (กรมชล

ประทานและกรมธนารักษ์) ซึ่งปรากฏว่า งานที่เป็นงานวิกฤตที่ใช้ระยะเวลานานที่สุด คือ งานขออนุญาตเชื่อมทาง และระบายน้ำกับกรมชลประทาน ในขั้นตอนการปฏิบัติ จากการศึกษาพบว่า ในขั้นตอนยื่นคำขอที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษาน้ำรังสิตเหนือ งานแต่ละขั้นตอนส่งไปให้สำนักชลประทานตรวจสอบ เมื่อเห็นชอบจะออกหนังสือเห็นชอบ แจ้งผู้ขอส่งกรมธนารักษ์ในช่วงที่มีการพิจารณา ก่อนส่งกรมธนารักษ์ พบว่าโครงการเอกชน 1 และเอกชน 2 ทำจริงได้เร็วกว่ากำหนด เนื่องจากเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการต้องการเร่งด่วนและติดตามงานอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งสร้างความสัมพันธ์ ส่วนตัวงานจะช้าหรือเร็ว ไม่ได้ขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพเพียงอย่างเดียว แต่ต้องอาศัยความคุ้นเคยกับเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงาน โดยใช้ความสัมพันธ์ส่วนตัว และความคุ้นเคยกัน ซึ่งบางครั้งอาจมีการใช้ระบบการช่วยเหลือต่างตอบแทนบ้างเป็นบางครั้ง เมื่อได้รับหนังสือเห็นชอบจากกรมชลประทานแล้ว ก็สามารถนำหนังสือฉบับนี้แสดงต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า โครงการเอกชน 1 และโครงการเอกชน 2 ใช้เวลาในการพิจารณา งานของ กรมธนารักษ์นานกว่าระเบียบมาก เนื่องจากผู้ขออนุญาตเห็นว่างานในขั้นตอนต่อไปไม่ใช่งานเร่งด่วน ก็จะปล่อยให้การพิจารณางานที่ กรมธนารักษ์ ดำเนินการไปตามขั้นตอนของงาน ไม่ได้ไปติดตาม ซึ่งการล่าช้าของงานเกิดจากการผิดพลาด ของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการขาดความรอบคอบตรวจงานและสรุปเรื่องไม่ตรงกับที่ชลประทานเห็นชอบ หรืออาจจะเกิดจากเจ้าหน้าที่ประสานงานของโครงการจัดเตรียมเอกสารและแบบพิมพ์เขียวไม่ครบถ้วน ต้องส่งเรื่องกลับไป กลับมา ระหว่าง กรมธนารักษ์ กับธนารักษ์จังหวัด แจ้งให้ผู้ขอทราบ ประกอบกับ ผู้ขออนุญาตเห็นว่าไม่เร่งด่วนก็ไม่ใส่ใจเท่าที่ควร

แต่ผลของการอนุญาตล่าช้าจะเกิดขึ้นชัดเจนก็เมื่อ โครงการผู้ขออนุญาตต้องการจะทำการก่อสร้าง ก็ต้องทำการก่อสร้างไปก่อนรับอนุญาต ก็จะถูกกรมชลประทานดำเนินคดีเสียค่าปรับตามสัดส่วนของการก่อสร้าง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 7

อภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนระยะเวลาในการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาสาเหตุของปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงาน ซึ่งในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้สร้างแบบสัมภาษณ์ เพื่อเป็นเครื่องมือในการศึกษาวิจัย โดยวิธีการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาอนุญาต และได้คัดเลือกโครงการจัดสรรที่ดินของกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทเอกชน 1 และ 2 ซึ่งผลของการศึกษาวิจัยมีรายละเอียดดังนี้

อภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษารวบรวมขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาต จากหน่วยงานราชการในจังหวัดปทุมธานี ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องติดต่อขออนุญาตให้แล้วเสร็จก่อน จึงจะทำการรวบรวมเอกสารที่ได้รับอนุญาต มาทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 23 มาตรา 24 ซึ่งได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดเตรียมเอกสารหลักฐานในการประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรร และมาตรา 25 ก็ได้กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จะต้องพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ และในมาตรา 27 ก็ได้กำหนดให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ซึ่งเป็นบทกำหนดให้เจ้าหน้าที่ที่ดินไม่สามารถรับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนได้ ดังนั้นผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ก่อนทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่ปัญหาอยู่ที่ว่ามีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินมีหลายหน่วยงาน และแต่ละหน่วยงานก็มีขั้นตอนในการพิจารณาอนุญาตไม่เหมือนกัน และระยะเวลาแตกต่างกัน

จากการศึกษาการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาขั้นตอนระยะเวลาในการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อหาสาเหตุของปัญหาในการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงาน จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ พบว่า

1. งานขออนุญาตค้าที่ดิน

การค้าที่ดิน การซื้อที่ดินมาเพื่อทำการค้าหากำไร ไม่ว่าจะขายเป็นแปลงย่อยหรือขายทั้งแปลง หรือนำที่ดินเดิมมาแบ่งเพื่อทำการค้าหากำไร จะต้องทำการขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อน จึงจะทำการโอนซื้อที่ดินได้ ดังนั้นงานค้าที่ดินจึงเป็นงานแรกที่ผู้จัดสรรจะต้องดำเนินการก่อนงานอื่นๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คือโฉนดที่มีชื่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 23 และต้องนำไปขออนุญาตค้าที่ดินประกอบกับแฟ้มยื่นจัดสรรที่ดิน จากการศึกษาถึงขั้นตอนและระยะเวลาของงานค้าที่ดิน พบว่า

1.1 งานค้าที่ดิน มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการติดต่อดังกล่าวคือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้อง สำนักงานที่ดินจังหวัด สังกัดกรมที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดูว่าที่ดินที่จะทำโครงการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ที่ ตำบลที่ดินสาขา จังหวัดขอบเขตพื้นที่ ก็ให้ติดต่อกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่นั้น

1.2 มีขั้นตอนในการพิจารณา 5 ขั้นตอน

1.3 ได้กำหนดระยะเวลาในการพิจารณา 7 วัน โดยผู้ขอจะต้องจัดเอกสารทุกอย่างให้ถูกต้องสมบูรณ์ในวันยื่นคำขอ

จากการศึกษาพบว่า ในการปฏิบัติงานจริงไม่สามารถพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 7 วันได้ตามเวลาที่ราชการกำหนด เนื่องจากการปฏิบัติงานไม่ได้มีหน้าที่ในการพิจารณางานค้าที่ดินเพียงงานเดียว มีงานของสำนักงานที่ดินเป็นการให้บริการประชาชน มีผู้มาใช้บริการในแต่ละวันเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังฟื้นตัว รัฐบาลมีนโยบายในการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ จากการปรับเปลี่ยนโยกย้ายตามวาระ หรือเพื่อเลื่อนตำแหน่ง ทำให้งานขาดการต่อเนื่อง และต้องใช้เวลาศึกษาเรียนรู้งานใหม่ ระบบการพิจารณางานของหน่วยงานมีหลายขั้นตอน ถ้าสามารถให้เจ้าหน้าที่คนเดียวรับผิดชอบงานเดียวเบ็ดเสร็จ (One stop service) งานก็จะไม่ช้า ซึ่งตรงกับการปฏิบัติงานของ กทม. และการนิคมอุตสาหกรรม ที่ใช้ระบบงานแบบ One stop service และน่าจะมีการมอบหมาย หรือกระจายอำนาจให้ผู้ปฏิบัติงานแทนเพื่อให้งานดำเนินการต่อไปได้โดยไม่ติดขัด

2. งานขอตรวจสอบผังเมือง

เนื่องจากในจังหวัดปทุมธานีจะมีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมืองที่กฎหมายผังเมืองกำหนดไว้ วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางใน

การพัฒนา และการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ฯลฯ ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะทำการจัดสรรที่ดิน จึงจะต้องศึกษาก่อนว่าที่ดินที่จะนำมาทำการจัดสรรนั้น อยู่ในบังคับของกฎหมายผังเมืองเป็นพื้นที่สีอะไร สามารถทำการจัดสรรได้หรือไม่ ดังนั้น ผู้จัดสรรจึงต้องติดต่อกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองของจังหวัด เพื่อทำการตรวจสอบพื้นที่ก่อน จากการศึกษาโครงการเอกชน 1 และโครงการเอกชน 2 พบว่า พื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ศึกษาตั้งอยู่ เป็นบริเวณที่ยังไม่มีการบังคับใช้กฎหมายผังเมือง (จากหนังสือตอบผังเมือง ที่ ปท 0026/22345 ลงวันที่ 20 กันยายน.2543) จากการศึกษาขั้นตอนระยะเวลางานตรวจสอบผังเมืองพบว่า

2.1 งานตรวจสอบผังเมือง มีหน่วยงานที่ผู้จัดสรรจะต้องติดต่อ คือ ผังเมืองจังหวัด ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงปฏิรูประบบราชการใหม่ เป็นสำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด สังกัดกระทรวงมหาดไทย

2.2 มีขั้นตอนในการพิจารณา 5 ขั้นตอน

2.3 ได้มีการกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาไว้ 15 วันทำการ

จากการศึกษาพบว่า การพิจารณาออกหนังสือตอบ เดิมมีเพียง 3 ขั้นตอน ผังเมืองจังหวัดเป็นผู้มีอำนาจลงนามในหนังสือตอบ แต่เมื่อมีการปฏิรูประบบราชการใหม่ทำให้โครงสร้างงานของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดยังไม่ชัดเจน จึงต้องเสนอผ่านผังเมืองจังหวัดและโยธาธิการจังหวัด เพื่อเสนอให้รองผู้ว่าราชการจังหวัดลงนาม งานตอบหนังสือการตรวจสอบผังเมือง เป็นงานที่ผู้จัดสรรขอความอนุเคราะห์เจ้าหน้าที่ เร่งทำการสำรวจตรวจสอบและตอบผลการวิเคราะห์ให้ทันตามกำหนดเวลา ยกเว้นแต่บางช่วงจังหวะเวลาที่ทีมงานนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาล ก็จะทำให้การตอบหนังสือช้ากว่ากำหนดเวลา เช่น นโยบายเกี่ยวกับการจัดระเบียบสังคม

3. งานขออนุญาตเชื่อมทาง

ผู้จัดสรรที่ดินเมื่อทำโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องขออนุญาตทำทางเชื่อมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกโครงการ ดังนั้นผู้จัดสรรจะต้องรู้ว่าที่ดินแปลงที่จะนำมาทำการจัดสรรนั้น อยู่ติดกับถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะที่อยู่ในความดูแลของหน่วยงานใด เช่น ที่ดินบริเวณถนนรังสิตนครนายก อยู่ในความดูแลของกรมทางหลวง ถ้าเป็นถนนเลียบบคลองชลประทาน จะเป็นที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ ซึ่งกรมชลประทานเป็นผู้ครอบครองใช้ประโยชน์จากการศึกษาขั้นตอนระยะเวลางานขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน พบว่า

3.1. มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงานคือกรมชลประทาน ในฐานะผู้ใช้ประโยชน์จะต้องพิจารณาในรูปแบบการขออนุญาต ส่วนกรมธนารักษ์เป็นผู้ดูแลที่ดินราชพัสดุ

3.1.1. ขอเชื่อมทางกับกรมชลประทาน มีหน่วยงานในกรมชลประทานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน คือ โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา รังสิตเหนือ กับ สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี)¹ โดยมีขั้นตอนการพิจารณา ดังนี้

- 1) ขั้นตอนในการพิจารณาของโครงการชลประทานรังสิตเหนือ 4 ขั้นตอน
- 2) ส่งเรื่องเข้าสำนักชลประทานที่ 10 มีขั้นตอนในการพิจารณา 8 ขั้นตอน

3.1.2. ระยะเวลาในการพิจารณาของชลประทานรังสิตเหนือ กำหนดไว้รวม 20 วันทำการ ส่วนระยะเวลาการพิจารณาของสำนักชลประทานที่ 10 กำหนดไว้ 30 วัน ไม่รวมระยะเวลาส่งเรื่องให้กรมธนารักษ์พิจารณา รวมระยะเวลาที่กรมชลประทานกำหนด 50 วันทำการ

3.2. เมื่อชลประทานเห็นชอบในรูปแบบแล้ว ต้องส่งเรื่องให้กรมธนารักษ์เพื่อให้พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินราชพัสดุ งานในขั้นตอนนี้ไม่สามารถทำการก่อนได้ จะต้องรองงานที่ผ่านชลประทานก่อน จึงนำแบบแปลนที่กรมชลประทานเห็นชอบพร้อมทั้งหนังสือจากชลประทานมายื่นคำขอได้ในกรณีการพิจารณาของกรมธนารักษ์ ในกรณีที่ที่ดินอยู่ต่างจังหวัด จะมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 หน่วยงาน คือ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ และ กรมธนารักษ์

3.2.1. ขั้นตอนในการพิจารณา ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ มี 4 ขั้นตอน และ ส่งเรื่องให้กรมธนารักษ์ มีขั้นตอนในการพิจารณา 7 ขั้นตอน

3.2.2. ระยะเวลาในการพิจารณาของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่กำหนดไว้ 20 วันทำการ ส่วนกรมธนารักษ์ได้กำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติไว้ 30 วันทำการ รวมระยะเวลาในการพิจารณาทุกขั้นตอน 50 วันทำการ

รวมระยะเวลาการขออนุญาตทำทางเชื่อมของกรมชลประทานกับกรมธนารักษ์ตามที่หน่วยงานกำหนดไว้ประมาณ 110 วัน

จากการศึกษาพบว่า การจัดสรรที่ดินที่มีทำเลอยู่ติดคลองที่อยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน จะต้องใช้ระยะเวลาในการติดต่อขออนุญาตทำทางเชื่อม ขออนุญาตระบายน้ำ หรือขออนุญาตก่อสร้างสะพาน จะต้องผ่านการขออนุญาตจากหน่วยงานทั้งสองหน่วยงาน และมีขั้นตอนในการพิจารณาหลายขั้นตอนและหลายหน่วยงานมาก ซึ่งเป็นกระบวนการที่ทำให้เกิดการล่าช้า ซึ่งจากการปฏิบัติงานจริงที่ค้นพบ ปรากฏว่าไม่สามารถปฏิบัติตามที่หน่วยงานกำหนดได้เลย

¹ กรมชลประทานได้ปรับโครงสร้างของงานใหม่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือไปขึ้นอยู่กับสำนักชลประทานที่ 11 (ปากเกร็ด)

นอกจากนี้ยังพบว่าในการปฏิบัติงานจริงในการขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน และผ่านการเห็นชอบจากกรมธนารักษ์แล้วรวมระยะเวลา “เอกชน 1” ใช้เวลา 115 วัน ส่วน “เอกชน 2” ใช้เวลา 163 วัน

4. ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน

จากการศึกษาพบว่า โครงการจัดสรรที่ดินที่อยู่ริมคลองชลประทาน เห็นได้ว่า ถนนส่วนใหญ่ที่อยู่เลียบบคลองชลประทานจะไม่มีการฝังท่อระบายน้ำ หรือร่องระบายน้ำสาธารณะ ดังนั้นเมื่อผู้จัดสรรจะทำการจัดสรรที่ดิน จึงต้องจัดหาแหล่งรองรับน้ำเพื่อระบายน้ำเสียออกจากโครงการ ดังนั้น จึงต้องขออนุญาตกรมชลประทานเพื่อระบายน้ำลงคลองชลประทานซึ่งการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทานพบว่า มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และขั้นตอนในการพิจารณาเช่นเดียวกับ ข้อ 3.1 และ 3.2 แต่จะมีขั้นตอนในการดำเนินงานของกรมชลประทาน เพิ่มขึ้นอีก 1 ขั้นตอนคือเมื่อสำนักชลประทานที่ 10 พิจารณาแล้วจะต้องส่งเรื่องเข้ากรมชลประทาน เพื่อดำเนินการในการตรวจสอบระบบระบายน้ำ อาคารควบคุมการระบายน้ำ ตลอดจนรายการคำนวณโดยมีขั้นตอนในการพิจารณาดังนี้

4.1 มีหน่วยงานของกรมชลประทานที่เกี่ยวข้อง 3 หน่วยงาน คือโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา รังสิตเหนือ สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) และกรมชลประทาน

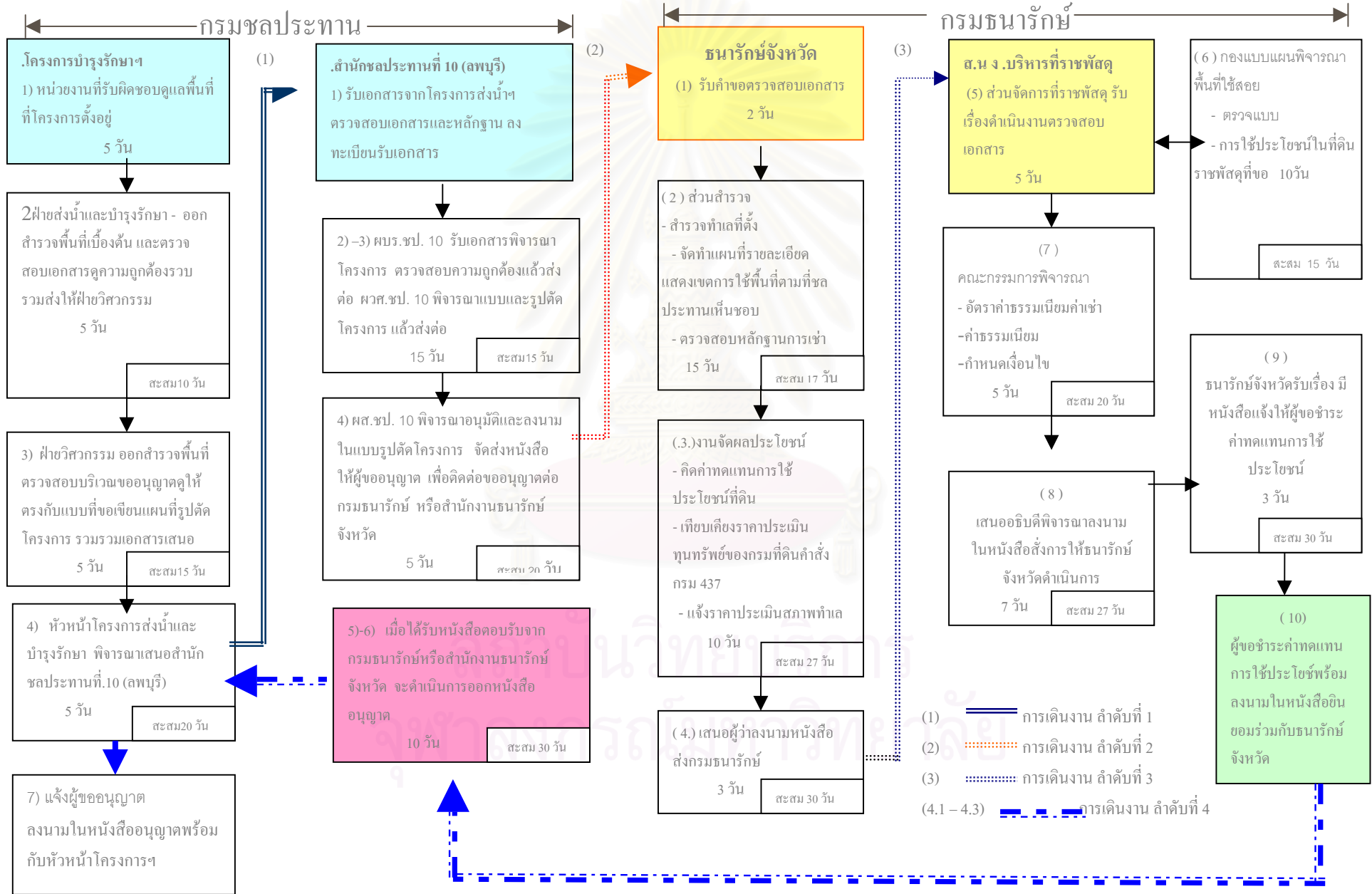
4.2 มีขั้นตอนในการพิจารณา โดยสองหน่วยงานแรกจะพิจารณาเหมือนกับการ ขออนุญาตเชื่อมทาง(ข้อ3.1.1) ส่วนขั้นตอนในการพิจารณาของกรมชลประทาน จะมี 6 ขั้นตอน

4.3 ระยะเวลาในการพิจารณาประมาณ 30 วัน (ไม่รวมระยะเวลาที่ส่งกรมธนารักษ์) รวมขั้นตอนในการพิจารณาทั้ง 3 หน่วยงาน ระยะเวลาที่กำหนดในการพิจารณา 90 วัน

4.4 ส่งเรื่องที่ผ่านการเห็นชอบในรูปแบบแล้วให้กรมธนารักษ์พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุต่อไป ในขั้นตอนนี้พิจารณาเหมือนกันกับข้อ 3.2 เรื่องการขออนุญาตเชื่อมทาง

งานอนุญาตให้ระบายน้ำลงคลองชลประทานของกรมชลประทานและกรมธนารักษ์ ตามที่หน่วยงานกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาประมาณ 140 วัน

แผนผัง ที่ 7.1 ขั้นตอนการขออนุญาตเชื่อมท่างกับ กรมชลประทานและขอใช้พื้นที่



จากแผนผังที่ 7.1 แสดงให้เห็นว่า งานขออนุญาตเชื่อมทางกับกรมชลประทาน เป็นงานที่มีขั้นตอนลำดับซับซ้อนมีหลายขั้นตอน มีหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึง 2 หน่วยงาน ซึ่งต่างกรมต่างกระทรวงกัน การพิจารณางานจะต้องผ่านการเห็นชอบในรูปแบบจากกรมชลประทานก่อนจึงจะทำการนำแบบ และเอกสารที่ที่ชลประทานให้ความเห็นชอบแล้ว จึงนำเสนอให้กรมธนารักษ์พิจารณาให้ใช้พื้นที่ของกรมธนารักษ์ได้ ซึ่งในกรมชลประทานก็มีขั้นตอนงานในการพิจารณาหลายขั้นตอนและมีหน่วยงานที่อยู่ห่างไกลกัน (จากกรุงเทพมหานคร ส่งไปจังหวัดลพบุรี) ซึ่งในระเบียบราชการกำหนดต้องใช้ระยะเวลาตามถึง 110 วัน

5. หนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ

มีขั้นตอนในการพิจารณา 4 ขั้นตอน ไม่มีการกำหนดระเบียบในการพิจารณาไว้ แต่จะใช้ระยะเวลาในการพิมพ์หนังสือตอบประมาณ 5 วัน ทำการจากการศึกษาพบว่า การจัดเก็บขยะเป็นหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล จะต้องรับผิดชอบในการดูแลรักษาความสะอาด แต่ในปัจจุบันองค์การบริหารส่วนตำบลยังไม่พร้อมในการจัดเก็บ เนื่องจากขาดรถในการจัดเก็บตลอดจนอุปกรณ์ และอัตรากำลังคนในการจัดเก็บ ซึ่งอยู่ในระหว่างจัดของงบประมาณอยู่

6. ขอย้ายเขตไฟฟ้า

จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่จะต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าในโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศ เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม โดยกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาร่างข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2544 เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาร่างข้อกำหนดส่งมาให้กรมที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาให้ความเห็นชอบการออกข้อกำหนด ซึ่งกำหนดให้มีระบบไฟฟ้าให้เป็นไปตามแบบของการไฟฟ้านครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องขอให้การไฟฟ้าเข้ามาทำการขยายเขตระบบการจำหน่ายไฟฟ้าให้กับโครงการ โดยการไฟฟ้าจะเป็นผู้ออกแบบปักเสาพาดสาย ประมาณราคาให้ผู้จัดสรรจ่ายเงินให้กับการไฟฟ้า แล้วการไฟฟ้าจะเข้ามาทำการปักเสาพาดสายให้กับโครงการ จากการศึกษาขั้นตอนระยะเวลาขอย้ายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคพบว่า

- 6.1 มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ การไฟฟ้าเขตอยุธยา ดูแลพื้นที่จังหวัดปทุมธานี
- 6.2 มีขั้นตอนในการพิจารณาออกแบบ 6 ขั้นตอน
- 6.3 ไม่มีระเบียบขั้นตอนระยะเวลาในการปฏิบัติงานกำหนดไว้ โดยยึดถือตามระยะเวลาที่เคยดำเนินการแล้วเสร็จปฏิบัติประมาณ 30 วัน

นอกจากนี้ยังพบว่างานขยายเขตไฟฟ้าจากการปฏิบัติจริง ต้องใช้ระยะเวลาเกินจากที่กำหนดไว้ ขึ้นอยู่กับโครงการที่ขอเป็นโครงการขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ ถ้าเป็นโครงการขนาดใหญ่ก็จะต้องใช้ระยะเวลาในการออกแบบและคำนวณการใช้กระแสไฟฟ้า และถ้าเจ้าของโครงการได้ขอออกแบบแล้วขอให้แก้ไขตามความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ของโครงการแล้ว ก็ต้องเริ่มขั้นตอนเสนอให้พิจารณาใหม่ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาในการดำเนินการยาวออกไปอีก

7. ขอบขยายเขตประปา

จากการศึกษาค้นพบว่า ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่จะต้องจัดให้มีระบบประปาในโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศ เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2544 เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาออกข้อกำหนดส่งมาให้กรมที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาให้ความเห็นชอบการออกข้อกำหนด ซึ่งกำหนดให้มีระบบประปา ให้เป็นไปตามแบบของการประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค ดังนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะต้องขอให้การประปาเข้ามาทำการขยายเขตระบบการจำหน่ายน้ำประปาให้กับโครงการ โดยการประปาจะเป็นผู้ออกแบบการวางท่อระบบ ประมาณราคาให้ผู้จัดสรรจ่ายเงินให้กับการการประปา หรือผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขยายเขตเองก็ได้ จากการศึกษาขั้นตอนระยะเวลา งานขยายเขตประปากับการประปาส่วนภูมิภาคพบว่า

7.1 มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงานคือการประปาสาธารังสิต กับการประปาเขตราชบุรี(ปัจจุบันได้มีการปรับโครงสร้างของการประปาใหม่ การประปารังสิต จะอยู่ในความดูแลของสำนักงานประปาเขตสระบุรี แทน)

7.2 มีขั้นตอนในการพิจารณา 6 ขั้นตอน

7.3 ระยะเวลาที่กำหนดไว้ 30 วัน

นอกจากนี้ยังพบว่า งานขยายเขตประปา จากการปฏิบัติจริงต้องใช้ระยะเวลาเกินจากที่กำหนดไว้ ขึ้นอยู่กับโครงการที่ขอเป็นโครงการขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ ถ้าเป็นโครงการขนาดใหญ่ ก็จะต้องใช้ระยะเวลาในการออกแบบและคำนวณปริมาณการใช้น้ำและขึ้นอยู่กับเวลาที่ยื่นคำขอ เจ้าหน้าที่สำรวจออกแบบมีงานอื่นที่ค้างอยู่ก็ต้องทำให้เรียบร้อยก่อน โดยต้องเรียงลำดับการพิจารณาก่อนหลัง

8. การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากการศึกษาพบว่า มีประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2544 ได้กำหนดขนาดของโครงการ

- ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลงหรือมีเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
- ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-449 แปลง หรือมีเนื้อที่ 19-100 ไร่
- ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

จากพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ได้กำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในมาตรา 48 กำหนดให้กรณีที่โครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายก่อนเริ่มก่อสร้างหรือดำเนินการ ฉะนั้นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ จะต้องทราบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยจะต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านการเห็นชอบแล้ว ประกอบการยื่นจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาประกอบการจัดสรรที่ดิน และผู้จัดสรรที่ดินจะต้องปฏิบัติตามมาตรการที่ได้เสนอรายงานไว้ จากการศึกษารายงานขั้นตอนระยะเวลาการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมพบว่า

8.1 มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงานคือบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม เป็นผู้รับจ้างจากเจ้าของโครงการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

8.2 มีขั้นตอนในการดำเนินงาน 2 ขั้นตอน

8.2.1 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลจัดทำรายงาน โดยบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม เป็นผู้จัดทำ ใช้ระยะเวลาในการจัดทำ 60 วัน ระบุในสัญญาว่าจ้าง

8.2.2 ขั้นตอนการเสนอรายงานให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา มี 5 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลาในการพิจารณา 105 วัน

8.2.3 ขั้นตอนการแก้ไขเล่มรายงาน จัดเสนอให้พิจารณารายงานฉบับแก้ไข ตามข้อทักท้วง เสนอให้พิจารณาเริ่มต้นใหม่ ใช้ระยะเวลาพิจารณา 60 วัน

8.3 รวมระยะเวลาการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม 195 วัน

สรุปผลการศึกษา

1. จากการศึกษาในครั้งนี้พบว่า การเตรียมการก่อนการขออนุญาตจัดสรรสำหรับโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ประกอบไปด้วยงานทั้งหมด 9 งาน ดังนี้

- 1) งานขออนุญาตขอคำที่ดิน
- 2) งานขอตรวจสอบผังเมือง
- 3) ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน
- 4) ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน
- 5) ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ
- 6) ขอหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะ
- 7) ขอขยายเขตไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
- 8) ขอขยายเขตประปากับการประปาสวนภูมิภาค
- 9) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อย่างไรก็ตามจากการศึกษาขั้นตอนการเตรียมการก่อนยื่นขออนุญาตโครงการใหญ่ ทำให้ทราบถึงขั้นตอนการเตรียมการก่อนสำหรับโครงการจัดสรรขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งมีขั้นตอนที่คล้ายคลึงกับโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ยกเว้นในกรณีของการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งบังคับใช้เฉพาะโครงการขนาดใหญ่เท่านั้น

2. จากการศึกษาในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี โดยส่วนใหญ่ทุกหน่วยงานจะมีปัญหาและอุปสรรคในการพิจารณา ซึ่งแต่ละหน่วยงานได้กำหนดระเบียบข้อปฏิบัติเกี่ยวกับขั้นตอนระยะเวลาในการอนุญาตของหน่วยงานไว้ แต่ในทางปฏิบัติแล้วไม่สามารถทำได้ตามกำหนดซึ่งพอจะประมวลออกมาได้ดังนี้

2.1 จากการศึกษา พบว่าผู้ประกอบการที่จะทำการจัดสรรที่ดินในจังหวัดปทุมธานีจะต้องทำการติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีทั้งหมด 4 กระทรวง 8 หน่วยงาน มีดังนี้

2.1.1 กระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน มีหน่วยงานย่อย พิจารณา 2 หน่วยงาน

- สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาคลองหลวง
- สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

- การไฟฟ้าเขตอยุธยา

- การไฟฟ้าคลองหลวง

การประปาส่วนภูมิภาค

- สำนักงานประปาเขต 3 ราชบุรี²

- สำนักงานประปารังสิต

2.1.2 กระทรวงเกษตร และสหกรณ์

กรมชลประทานมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1) โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ

2) สำนักชลประทานที่ 10 ลพบุรี³

3) กรมชลประทาน(สามเสน)มีหน่วยงานย่อยที่ผ่านการพิจารณางาน

- ฝ่ายบริหาร

- ฝ่ายอุทกวิทยา

- ฝ่ายผลประโยชน์

- ฝ่ายนิติกร

2.1.3 กระทรวงการคลัง มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ปทุมธานี

2) กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

- สำนักบริหารที่ราชพัสดุ

- สำนักบริหารจัดการฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ

2.1.4 กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.2 ขั้นตอนการพิจารณาของหน่วยงานแต่ละแห่งมีขั้นตอนมากและซ้ำซ้อนทำให้ระยะเวลาในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องใช้เวลา

2.3 จากการศึกษาพบว่า การขออนุญาตของบางหน่วยงานไม่สามารถเริ่มพร้อมกันได้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานอื่นก่อน

2.4 เจ้าหน้าที่มีน้อย ขาดแคลนบุคลากร ซึ่งหน่วยงานให้ความสำคัญเกี่ยวกับการขออนุญาตจัดสรรน้อย ซึ่งในบางครั้งปริมาณงานคำขอมีมาก ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ทันตาม

² ตั้งแต่ พฤศจิกายน 2545 ได้โอนงานประปาจังหวัดปทุมธานีไปขึ้นกับเขต 2 สระบุรีแทน

³ ปัจจุบันได้มีการโอนงานโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ ไปขึ้นกับสำนักชลประทานที่ 11 ปากเกร็ด แทน

กำหนด กรณีที่มีการปรับเปลี่ยนโยกย้ายเจ้าหน้าที่ ที่มารับหน้าที่ปฏิบัติงานใหม่ยังขาดความรู้ ประสบการณ์ หรือขาดความละเอียดรอบคอบ ทำให้เกิดการผิดพลาด สรุปรงานเพื่อนำเสนอไม่ถูกต้อง

2.5 สถานที่ตั้งของหน่วยงานแต่ละหน่วยงาน อยู่ไกลกันทำให้ไม่สะดวกในการเดินทาง ติดต่อซึ่งทำให้เสียเวลา

อภิปรายผลโดยรวม

จากการศึกษาถึงขั้นตอนระยะเวลา การเตรียมการยื่นขออนุญาตจัดสรร ข้อมูลที่ได้มาทั้งหมดให้เห็นว่าขั้นตอนตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดโดยหน่วยงานต่างๆ มีหลายขั้นตอนที่ไม่มีความจำเป็นและบางขั้นตอนสามารถรวมขั้นตอนการปฏิบัติงานเข้าด้วยกัน จากการศึกษา พบว่าจะเกิดประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประโยชน์ของหน่วยงาน

1. หน่วยงานได้รับทราบขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ไม่จำเป็นและทำให้การยื่นขออนุญาตล่าช้ามีอยู่หลายขั้นตอน ควรมีการปรับปรุงแก้ไข ลดขั้นตอนให้เหลือเฉพาะที่จำเป็น เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วขึ้น
2. เพื่อเป็นการควบคุมเร่งรัดติดตามเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบตามขั้นตอน ระยะเวลาที่กฎหมาย กำหนดโดยใช้ระบบการสรุปรายงานผล ทุกช่วงระยะเวลา 15 วัน หรือ 30 วัน เพื่อให้ผู้บังคับบัญชาได้ทราบงานที่ค้างและสามารถสั่งการแก้ไข
3. งานบางงานที่เกี่ยวกับการพิจารณาควรจะมีมอบให้เจ้าหน้าที่ที่อยู่ในพื้นที่เป็นผู้พิจารณากระจายอำนาจเพื่อช่วยลดขั้นตอนและทำให้เกิดความรวดเร็ว เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐในยุคปัจจุบันที่ต้องการปฏิรูประบบราชการไทยให้พัฒนาไปอีกระดับหนึ่ง

ประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการ

ช่วยให้ผู้ประกอบการรับรู้ถึงขั้นตอนที่จะต้องเตรียมการก่อนการยื่นขออนุญาตจัดสรร เพื่อให้การปฏิบัติงานบรรลุผลได้ตามกำหนดเวลา ซึ่งเป็นการลดต้นทุนในด้านต่างๆของผู้ประกอบการ เช่นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแต่ละหน่วยงานและภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากการพัฒนาโครงการ เป็นต้น ผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุนดังกล่าวได้ จะส่งผลให้ผู้บริโภคในด้านการกำหนดราคาขายมีแนวโน้มลดลง

ปัญหาที่เกิดจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากมีระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2532 กำหนดให้หน่วยงานที่ปฏิบัติราชการให้บริการประชาชนจะต้องออกระเบียบกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการสำหรับงานในแต่ละเรื่อง

ระเบียบขั้นตอน หลักเกณฑ์ในการพิจารณา มีแต่ปฏิบัติไม่ได้ตามกำหนดเป็นเพราะ

1. เจ้าหน้าที่ของรัฐ ผู้รับผิดชอบละเอียด ไม่ยึดถือปฏิบัติตาม ระเบียบที่กำหนดไว้ ซึ่งแต่ ละหน่วยงานมี ขั้นตอน หลักเกณฑ์ในการพิจารณาอยู่แล้ว ปัจจัยที่ส่งผลให้การติดขัดล่าช้า ได้แก่

1.1 มีขั้นตอนมากเกินไปจนซับซ้อน เนื่องจากการพิจารณาแค่เอกสารหลักฐานว่าถูกต้อง ไม่ใช่ขั้นตอนตรวจสอบวินิจฉัยเป็นเพียงตรวจสอบรวบรวมความถูกต้องของเอกสาร โดยผู้วิจัย เสนอว่าควรมีเพียง 3-4 ขั้นตอน ซึ่งเดิมมีอยู่ 7-11 ขั้นตอน

1.2 เป็นข้อขัดข้องเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่ที่ไม่ยึดถือปฏิบัติ ตามระเบียบ ขั้นตอน ระยะเวลา เพื่อให้ประชาชนได้รับประโยชน์สูงสุดตามเจตนารมณ์ของการให้บริการ โดยละเลยการปฏิบัติงาน ปลดปล่อยล่าช้า ไม่เป็นไปตามขั้นตอน และระยะเวลาที่สำนักนายกรัฐมนตรี และหน่วยงานนั้น ๆ กำหนด

การแก้ไขในจุดนี้ควรจะกำหนดความรับผิดชอบให้เจ้าหน้าที่รายงานผลการปฏิบัติงานให้ ผู้บังคับบัญชาทราบทุก 15 วัน เพื่อให้ผู้บังคับบัญชาใช้เป็นข้อมูลในการควบคุมเร่งรัดให้เกิดการล่าช้าและงานค้างโดยใช้มาตรการรายงานผลงาน ควบคู่กับการตรวจสอบเร่งรัด การควบคุมเร่งรัด เป็นหัวใจในการทำงาน โดยมีช่วงระยะเวลา ให้สรุปผลงาน

2. เจ้าหน้าที่ตัวแทนผู้ประกอบการขาดการติดตามการประสานงาน ไม่จัดเตรียมเอกสาร ให้ถูกต้องสมบูรณ์

ถ้าการพิจารณางานในแต่ละงานเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ทำให้ผู้ประกอบการประหยัด ค่าใช้จ่ายและเวลาที่เกิดจากภาวะดอกเบี้ยก็จะเกิดแรงจูงใจ ทำให้เกิดมีการแข่งขันมีผู้ประกอบการ จัดสรรที่ดินได้โครงการที่ดีมีคุณภาพ เพื่อให้ผู้บริโภคได้เลือกซื้อ

แนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา การเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรร พบว่า โดยส่วนใหญ่ทุกหน่วยงานจะมีปัญหาและอุปสรรคในการอนุญาตล่าช้า ประกอบกับต้องมีการขออนุญาตหลายหน่วยงาน ซึ่ง ทำให้มีกระบวนการในการพิจารณาที่ซ้ำซ้อน และล่าช้า ดังนั้นจึงมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ควรจัดทำ Check List เพื่อควบคุมความสมบูรณ์ ถูกต้องของเอกสารหลักฐานรวมถึง ควบคุมการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ให้สอดคล้องกับเวลาที่ระเบียบกำหนดเพื่อเป็นเครื่องมือ

ช่วยให้เสนอแนะในหัวข้อเรื่อง การลดขั้นตอนการทำงานเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชาการติดตามงานได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

2. แต่ละหน่วยงานควรมีการจัดตั้ง ONE STOP SERVICE เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ไม่ต้องไปติดต่อหลายที่

3. ควรมีการกระจายอำนาจในการพิจารณาไปยังจังหวัด (CEO) ให้จังหวัดสามารถพิจารณาได้จบแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องขออนุญาตกรมเพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน

4. เนื่องจากกระบวนการการจัดสรรที่ดินเป็นงานที่ให้ผลประโยชน์ของรัฐ ในด้านกรภาษีอากรเป็นจำนวนมาก ฉะนั้นกระบวนการในการจัดสรรที่ดินควรจะรวมอยู่ในการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรในหน่วยเดียวกัน(One stop service) ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดก็มีอำนาจหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดไว้ใน มาตรา 14 (4) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น และในคณะเดียวกันคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ก็มีกรรมการที่เป็นตัวแทนของหน่วยงานที่ผู้จัดสรรจะต้องติดต่อขออนุญาตอยู่แล้ว เช่น ผังเมืองจังหวัด, โยธาจังหวัด, ชลประทาน, องค์การบริหารส่วนจังหวัด ฯลฯ ยกเว้นงานที่ต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญพิเศษเฉพาะด้าน ที่ไม่สามารถมอบหมายมาให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาได้

5. รัฐบาลควรจัดตั้งหน่วยงานกลาง เพื่อทำหน้าที่ประสานงานงานในการขออนุญาตจัดสรรทั้งหมด หรือหน่วยงานเอกชนที่มีความรู้ความชำนาญเกี่ยวกับเรื่องการอนุญาตจัดสรรซึ่งจะประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และช่างผู้ชำนาญงานในแต่ละส่วนงาน ทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องของการขออนุญาตจัดการ โดยหน่วยงานของรัฐทำหน้าที่กำกับดูแล

6. ในเรื่องเกี่ยวกับการขออนุญาตค้าที่ดิน ซึ่งต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อรัฐมนตรี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101, 102 นั้น ปัจจุบันเป็นปัญหาที่ทุกฝ่ายเห็นว่าเป็นบทบัญญัติที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน เพราะการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้น มีกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินไว้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543โดยเฉพาะอยู่แล้ว จึงไม่ควรที่จะต้องยื่นขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เป็นที่ยุ่งยากอีกทางหนึ่ง เป็นการขออนุญาตที่ซ้ำซ้อน ไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป เพราะฉะนั้นผู้เห็นว่า ควรมีการยกเว้นสำหรับผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ไม่ต้องขออนุญาตการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับที่ดินที่ขอจัดสรรด้วย

6. เนื่องจากระบบราชการมีหลายหน่วยงาน มีขั้นตอนในการทำงานหลายขั้นตอน หากมีการแก้ไขระบบงานองค์กร ลดขั้นตอนในการพิจารณางานให้น้อยลง มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องน้อยลงหรือรวมอยู่ในหน่วยงานที่รับผิดชอบ หน่วยงานเดียวกันไม่ต้องส่งเรื่องข้ามจังหวัดดังที่ปฏิบัติอยู่ ซึ่งจะทำให้ลดระยะเวลาให้สั้นลงได้ถ้าลดขั้นตอน และระยะเวลาในการพิจารณางานลงได้
7. ควรจะมีการกำหนดผังเมืองเฉพาะ กำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมกับการทำการจัดสรรที่ดิน โดยรัฐบาล จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เข้าไปถึงพื้นที่ โดยมีหน่วยงานที่เป็นเจ้าภาพ เป็นผู้ดูแลในการขอทำการจัดสรร โดยมีการกำหนดมาตรฐานไว้ชัดเจน ควรจัดทำคู่มือที่ผู้ขอจัดสรรต้องทราบทั้งหมดในเขตรับผิดชอบของตน เพื่อเผยแพร่ หากเป็นไปได้ควรอยู่ในรูปของสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงได้อย่างรวดเร็ว ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรร ก็สามารถอนุญาตได้ ณ ที่เดียว
8. รัฐบาลควรให้เอกชนควบคุมดูแลงานจัดสรรกันเอง เช่นเดียวกับรูปแบบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยอาจตั้งเป็นผู้ตรวจสอบของสมาคมจัดสรร หรือเอกชนที่จะต้องรับรองเอกสารจัดสรรทั้งหมด ก่อนนำเข้าคณะกรรมการจัดสรรเพื่อลดขั้นตอนการพิจารณา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

คณะกรรมการกฤษฎีกา, สำนักงาน. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543: กลุ่มกฎหมาย
ทรัพยากรธรรมชาติ (เหตุผลในการตรวจพิจารณา). กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะ
กรรมการกฤษฎีกา, 2543.

เจ้าหน้าที่. กองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนบ้านพักอาศัย กระทรวง
วิทยาศาสตร์เทคโนโลยี. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

เจ้าหน้าที่ประสานงาน. บริษัท เอกชน 1. สัมภาษณ์, 27 มกราคม 2546.

เจ้าหน้าที่ประสานงาน. บริษัท เอกชน 2. สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2546.

เจ้าหน้าที่ผลประโยชน์ 7. กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. สัมภาษณ์, 18 มีนาคม 2546.

ชมขวัญ ชำนิประศาสน์. ทัศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535.
วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

ช่างโยธา 4. กองวิชาการ สำนักงานประปาเขต 2 (ราชบุรี). สัมภาษณ์, 28 กุมภาพันธ์ 2546.

ที่ดิน, กรม. หนังสือที่ มท 0607/130. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน, 2509.

ธนารักษ์, กรม. ระเบียบกรมธนารักษ์: ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติ
ราชการ. กรุงเทพมหานคร: กรมธนารักษ์, 2542.

ธนู บุญเลิศ และคณะ. "ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2545: ศึกษาเฉพาะกรณีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาในการพิจารณา
อนุญาตจัดสรรที่ดิน," เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักรับราชการที่ดินระดับสูง
โรงเรียนนักบริหารระดับสูง. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2544.
(เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, สำนักงาน. การเสริมสร้างสมรรถนะการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินการ ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผล
กระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนสถานที่พักตากอากาศ.
กรุงเทพมหานคร: สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์
เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม, 2543

นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, สำนักงาน. คู่มือประชาชน: ระบบการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ของประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2542.

นักวิชาการที่ดิน 6. สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี. สัมภาษณ์, 6 มีนาคม 2546.

นักวิชาการที่ดิน 6. สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานีสาขาคลองหลวง. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

นายกรัฐมนตรื, สำนัก. ระเบียบว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานของรัฐ, 2532. (ัดสำเนา)

นายช่างชลประทาน 6. ส่วนจัดสรรน้ำ ฝ่ายวางแผนปรับปรุงและบำรุงรักษา สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. สัมภาษณ์, 5 มีนาคม 2546.

นายช่างโยธา 6. สำนักงานโยธาและผังเมือง ปทุมธานี กระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์, 4 มีนาคม 2546.

พนักงานช่างระดับ 5. การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเขต 1 (ภาคกลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์, 13 กุมภาพันธ์ 2546.

พนักงานพัสดุ 3. การเจ้าหน้าที่และนิติกรรม สำนักชลประทานที่ 10 (ลพบุรี) กรมชลประทาน. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. สัมภาษณ์, 5 มีนาคม 2546.

รองกรรมการผู้จัดการ. บริษัท เอ็น เอส คอนซัลแทนท์ จำกัด. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

วัชรวิ วัฒนาสุทริวงศ์. ปัญหาข้อกฎหมายกับการจัดสรรที่ดิน ศึกษาเฉพาะกรณีร่างพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน. หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่น 8 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2538-2539

ศิริ เกวลินสฤงศ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพมหานคร: บพิธการพิมพ์, 2532, หัวหน้างานบริการ และนายช่างโยธา การประปาส่วนภูมิภาคครั้งที่. สัมภาษณ์, 7 มีนาคม 2546.

หัวหน้างานวิเคราะห์. กองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยี. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

หัวหน้าแผนกส่งเสริมธุรกิจ. การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเขต 1 (ภาคกลาง)จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. สัมภาษณ์, 13 กุมภาพันธ์ 2546.

หัวหน้าฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา 1 (พระอินทราชา). โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2546.

หัวหน้าส่วนโยธา. องค์การบริหารส่วนตำบล คลองสาม, กระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์, 7 มีนาคม 2546.

อลงกรณ์ จารุสมบัติ. ปัญหาผลกระทบจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม: กรณีศึกษาประเภทอาคารพักตากอากาศสาธารณะ ในจังหวัดภูเก็ตบริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

อิทธิธรรม อารัมภีโรจน์. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย
เรื่อง การเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
กรณีศึกษา : โครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....
 หน่วยงาน.....กระทรวง.....
 วันที่สัมภาษณ์.....เริ่มสัมภาษณ์เวลา.....สิ้นสุดเวลา.....

ชุดที่ 1

เรื่อง ขออนุญาตค่าที่ดิน

ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาใช้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของ ปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
1. รับคำขอ สำนักงานที่ดิน สาขา - เจ้าหน้าที่ตรวจสอบรวบรวม เอกสารหลักฐาน - สรุปเรื่อง พิมพ์ ผ่านผู้ช่วย - เสนอให้เจ้าพนักงานที่ดิน สาขา ลงนามหนังสือส่งจังหวัด	ขั้นตอนที่ 1-5 รวมระยะเวลา 7 วัน กรณีหลักฐานถูก ต้องครบถ้วน				1. ด้านงบประมาณ 1.1 หน่วยงานราชการ 1.2 ผู้ประกอบการ	1..... 2..... 1..... 2.....
2. สำนักงานที่ดินจังหวัดตรวจ สอบสรุปเรื่องเสนอผู้ว่าราชการ จังหวัด					2. ด้านเจ้าหน้าที่ 2.1 จำนวน 2.2 หน้าที่ประจำ	1..... 2..... 1.....

<p>3. ผู้ว่าราชการจังหวัด พิจารณาลงนาม</p> <p>4. สำนักงานที่ดินจังหวัดส่ง หนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดิน</p> <p>5. สำนักงานที่ดินสาขา แจ้งผู้ ขอรับหนังสืออนุญาตค้าที่ดิน</p>					<p>2.3 ความชำนาญ</p> <p>2.4 ช่วงสัปดาห์เปลี่ยนโยก ย้าย</p> <p>3. ด้านระบบการจัดการ ของหน่วยงาน</p> <p>4. ด้านผู้บังคับบัญชา</p> <p>5. ด้านผู้ประกอบการ</p> <p>5.1 เอกสารผิดพลาด</p> <p>5.2 ผู้ประสานงาน</p> <p>5.3 ไม่เข้าใจระบบงาน</p> <p>5.4 มนุษย์สัมพันธ์กับ หน่วยงาน</p>	<p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย
เรื่อง การเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
กรณีศึกษา : โครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....

หน่วยงาน.....กระทรวง.....

วันที่สัมภาษณ์.....เริ่มสัมภาษณ์เวลา.....สิ้นสุดเวลา.....

ชุดที่ : เรื่องขออนุญาตทำทางเชื่อม กับกรมชลประทาน

ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาใช้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของ ปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
<p>งานการเจ้าหน้าที่และนิติการ</p> <p>1. รับเรื่องจากโครงการฯ พร้อม ตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียด ต่างๆ เพื่อเสนอ จก.ชป 10 และ ผบท.ชป.10 ลงนามเสนอ ผบร. ชป.10</p> <p>2. ผบร.ชป10 พิจารณาหลัก ฐาน และเอกสารต่างๆ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว จะส่งเรื่องให้ ผวศ.ชป.10 เพื่อพิจารณา แบบรูปตัดของโครงการฯ และแบบของผู้ ขออนุญาต</p>	<p>5 เรื่อง/ครั้ง</p> <p>เรื่องละ 5 นาที</p> <p>ทั้งสองส่วน</p> <p>ไม่น้อยกว่า10 วัน</p> <p>ทำการเรื่อง</p>				<p>1. ด้านงบประมาณ</p> <p>1.1 หน่วยงานราชการ</p> <p>1.2 ผู้ประกอบการ</p> <p>2 ด้านเจ้าหน้าที่</p> <p>2.1 จำนวน</p>	<p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p>

<p>3. เมื่อ ผวศ.ชป.10 พิจารณาแล้ว ส่งเรื่องคืนให้งานการเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือขออนุญาต</p>	<p>ไม่น้อยกว่า 5 วัน ทำการ/เรื่อง</p>				<p>2.2 หน้าที่ประจำ</p>	<p>1..... 2.....</p>
<p>4. จัดทำหนังสือขออนุญาตถึงผู้ขออนุญาตเพื่อให้ไปดำเนินการติดต่อขออนุญาตต่อกรมตำรวจ หรือสำนักงานตำรวจจังหวัด...นั้นๆ เสนอ ผส.ชป.10 เพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนามในแบบรูปตัดโครงการฯ</p>	<p>ไม่น้อยกว่า</p>				<p>2.3 ความชำนาญ</p>	<p>1..... 2.....</p>
<p>5. เรื่องที่ดำเนินการทำหนังสือขออนุญาตถึงผู้ขออนุญาตแล้ว จะต้องรอหนังสือตอบรับอนุญาตให้ก่อสร้างได้จากกรมตำรวจ หรือจากสำนักงานตำรวจจังหวัด...นั้นๆ</p>	<p>จะต้องรอหนังสือตอบรับซึ่งแล้วแต่กรมตำรวจจะส่งมา 5 วันทำการ/เรื่อง</p>				<p>3. ด้านระบบการจัดการของหน่วยงาน</p>	<p>1..... 2.....</p>
<p>6. เมื่อได้รับหนังสือตอบรับจากกรมตำรวจ หรือสำนักงานตำรวจจังหวัด...นั้นๆ แล้ว งานการเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสืออนุญาต</p>	<p>ไม่น้อยกว่า 5 วัน ทำการ/เรื่อง</p>				<p>4. ด้านผู้บังคับบัญชา</p> <p>5. ด้านผู้ประกอบการ เอกสารผิดพลาด</p> <p>5.1 ผู้ประสานงาน</p> <p>5.2 ไม่เข้าใจระบบงาน</p>	<p>1..... 2..... 1..... 2.....</p>

<p>7. เมื่อออกหนังสืออนุญาตแล้ว เสนอ จก.ชป.10 และ ผบท.ชป.10 เพื่อผ่าน และเสนอ ผส.ชป.10 เพื่อให้ความเห็นชอบและพิจารณาลงนาม</p>	<p>ไม่น้อยกว่า 7 วัน</p>				<p>5.3 มนุษย์สัมพันธ์กับหน่วยงาน</p>	<p>1..... 2.....</p>
<p>8. เมื่อ ผส.ชป.10 ลงนามแล้วเสนอ จก.ชป.10 แทนเรื่องคืนโครงการฯ เพื่อให้ ชคบ.และผู้ขออนุญาตลงนามในหนังสืออนุญาต - เมื่อ ชคบ. ลงนามแล้ว โครงการฯ ส่ง ต้นฉบับและสำเนาหนังสืออนุญาตคืนงานการเจ้าหน้าที่</p>	<p>ไม่น้อยกว่า 2 วัน ทำการ/เรื่อง การ/เรื่อง แล้วแต่โครงการฯ จะดำเนินการ</p>				<p>5.5 อื่น ๆ</p>	<p>1..... 2..... 1..... 2..... 3.....</p>

<p>9. -ต้นฉบับเสนอ จก.ชป.10 เพื่อทราบ และเก็บเป็นหลักฐาน จำนวน 1 ชุด</p> <p>- สำเนา เสนอ ผบท.ชป.10 เพื่อลงนาม ส่งถึงฝ่ายผลประโยชน์ เก็บเป็นหลักฐาน ต่อไป รวบรวมส่งกรมฯ อาทิตย์ละ 1 ครั้ง</p> <p>รวมระยะเวลา</p>	<p>ไม่น้อยกว่า 2 วัน</p> <p>ทำการเรื่อง</p> <p>รวบรวมส่งกรมฯ</p> <p>อาทิตย์ละ 1 ครั้ง</p>					<p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>3.....</p> <p>.....</p> <p>4.....</p> <p>.....</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- หมายเหตุ
- จก.ชป 10 :
 - ผบท.ชป. 10 :
 - ผบร.ชป 10 :
 - ผวศ.ชป 10 :
 - ผส.ชป 10 :
 - ชคป. :

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย
เรื่อง การเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
กรณีศึกษา : โครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....
 หน่วยงาน.....กระทรวง.....หน่วยงานใหม่.....
 วันที่สัมภาษณ์.....เริ่มสัมภาษณ์เวลา.....สิ้นสุดเวลา.....
ชุดที่ 5 : เรื่องขอใช้พื้นที่กับกรมธนารักษ์ .. กรณีที่ดินอยู่ต่างจังหวัด เข้าที่ดินเพื่อทำทางเชื่อม ระบายน้ำลงคลองชลประทาน ก่อสร้างสะพาน

ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาใช้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	
		ได้	ไม่ได้			
มีขั้นตอน 5 ขั้นตอน 1. ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการ แบบและรายการคำนวณที่ผ่านการเห็นชอบจากกรมชลประทาน ณ. ที่ทำการของธนารักษ์จังหวัดที่เกี่ยวข้อง ณ. ที่ทำการของธนารักษ์จังหวัดที่เกี่ยวข้อง					1. ด้านงบประมาณ 4.1 หน่วยงานราชการ 4.2 ผู้ประกอบการ 5. ด้านเจ้าหน้าที่ 5.1 จำนวน	1..... 2..... 1..... 2..... 1..... 2.....

เรื่องขอใช้พื้นที่กับกรมธนารักษ์ กรณีที่ดินอยู่ต่างจังหวัด เข้าที่ดินเพื่อทำทางเชื่อม ระบายน้ำลงคลองชลประทาน ก่อสร้างสะพาน

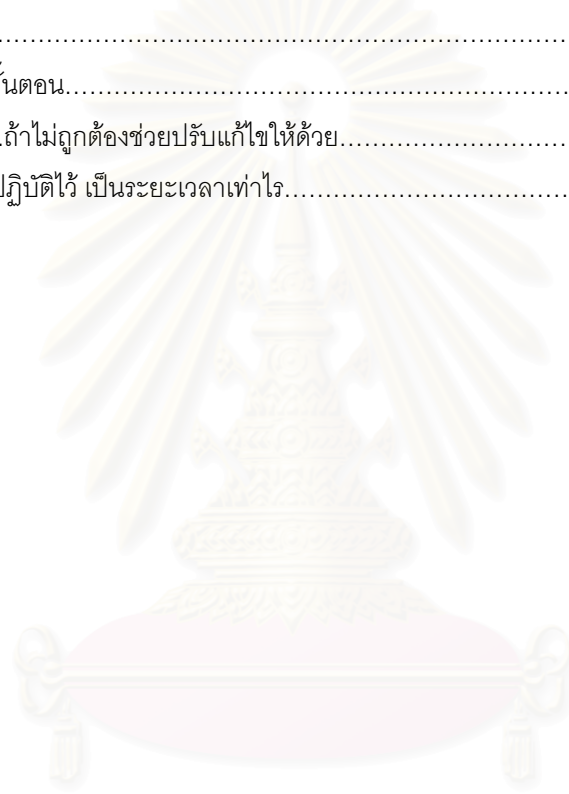
ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาใช้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของ ปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
<p>2. เจ้าหน้าที่โทรแจ้ง ให้บริษัท ทราบเพื่อนัดวิศวกรสำรวจพื้นที่โครง การเพื่อทำการ เขียนแบบและคำนวณ พื้นที่ เพื่อประมาณราคาค่าเช่าที่ดิน</p> <p>3. เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องการ ตรวจสอบพื้นที่โครงการ ตลอดจนการ เขียนแบบเชื่อมทาง สรุปประมาณราคา ค่าเช่าโดยเทียบเคียงกับราคาประเมินที่ ดินของกรมที่ดินกับคำสั่งกรมธนารักษ์ พิมพ์หนังสือเสนอให้ธนารักษ์จังหวัด พิจารณาผ่านหนังสือ อนุมัติขั้นต้น เสนอให้ผู้ว่าราชการลงนามในหนังสือนำ ส่งเรื่องเข้ากรมธนารักษ์</p>					<p>2.5 หน้าที่ประจำ</p> <p>2.6 ความชำนาญ</p> <p>2.7 ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้าย</p> <p>3. ด้านระบบการจัดการของ หน่วยงาน</p> <p>4. ด้านผู้บังคับบัญชา</p>	<p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่องขอใช้พื้นที่กับกรมธนารักษ์ กรณีที่ดินอยู่ต่างจังหวัด เช่าที่ดินเพื่อทำทางเชื่อม ระบายน้ำลงคลองชลประทาน, ก่อสร้างสะพาน

ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาใช้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของ ปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
<p>4. ธนารักษ์ จังหวัด นำเรื่องส่งกรม กรมธนารักษ์ งานออกแบบและสำรวจ เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบตรวจสอบเอกสาร และแบบ แล้วเห็นว่าสมบูรณ์ และถูก ต้อง ก็จะนำเสนอให้ฝ่ายกฎหมาย พิจารณาอนุมัติการเช่าพื้นที่ในราคา ที่กำหนดไว้ แล้วจึงมีหนังสือแจ้งให้ ธนา รักษ์จังหวัดรับทราบ ราคาเช่า เพื่อให้ มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอชำระค่าเช่า</p> <p>5 เมื่อผู้ขอชำระเงินมาชำระค่าเช่า แล้วธ นารักษ์ก็จะสรุปเรื่อง พิมพ์หนังสือนำส่ง พร้อมเอกสาร แบบและใบเสร็จการชำระ เงินแล้ว ให้กับกรมชลประทาน เพื่อ พิจารณาลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ต่อ ไป</p> <p>รวมระยะเวลา</p>	ใช้ระยะเวลา 60 วัน				<p>5. ด้านผู้ประกอบการ</p> <p>5.1 เอกสารผิดพลาด</p> <p>5.2 ผู้ประสานงาน</p> <p>5.3 ไม่เข้าใจระบบงาน</p> <p>5.4 มนุษย์สัมพันธ์กับหน่วย งาน</p>	<p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p>

- ในแต่ละขั้นตอนที่ระบุที่กำหนดระยะเวลาในการพิจารณาไว้ นั้น ปฏิบัติงานจริงทำได้หรือไม่ ถ้าไม่ได้ต้องใช้เวลากี่วัน.....
- ถ้าปฏิบัติงานจริงล่าช้ากว่าที่ระบุที่กำหนดไว้ นั้น มีปัญหาและอุปสรรคด้านใดบ้าง.....ช่วยเติมในช่องว่างให้ด้วย
- กรณีใดที่ต้องประกาศ.....
- ขอทราบตำแหน่งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในงานแต่ละขั้นตอน.....
- ขั้นตอนที่1-5 ตามที่เขียนมาถูกต้องหรือไม่ถ้าไม่ถูกต้องช่วยปรับแก้ไขให้ด้วย.....
- ช่วยใส่ระยะเวลาที่ใช้ในการพิจารณาตามระเบียบข้อปฏิบัติไว้ เป็นระยะเวลาเท่าไร.....



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย
เรื่อง การเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
กรณีศึกษา : โครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....

หน่วยงาน.....กระทรวง.....

วันที่สัมภาษณ์.....เริ่มสัมภาษณ์เวลา.....สิ้นสุดเวลา.....

ชุดที่ 9 : เรื่อง การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (สำหรับเจ้าหน้าที่)

ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาใช้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของ ปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
ขั้นตอนที่ 2 เจ้าของโครงการหรือผู้รับ มอบอำนาจจากเจ้าของโครงการจะต้อง นำรายงานฯ ไปยื่นต่อสำนักงาน นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กอง วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตรวจ สอบความถูกต้องเบื้องต้นของรายงานฯ ก่อน แล้วนำเสนอคณะกรรมการผู้ ชำนาญการซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณ วุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาเห็นชอบกับ รายงานฯ						

ชุดที่ 9 : เรื่อง การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (สำหรับเจ้าหน้าที่)

ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาใช้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของ ปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
<p>ก่อน ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่เห็นชอบกับรายงานฯ เจ้าของโครงการจะต้องแก้ไขรายงานฯ จนคณะกรรมการฯ มีมติให้ความเห็นชอบแล้ว สำนักงานนโยบายและแผนฯ ก็จะออกหนังสือแจ้งให้เจ้าของโครงการ และหน่วยงานผู้ผู้อนุญาตรับทราบ</p> <p>1. รับคำขอ และตรวจสอบความถูกต้อง</p>	15 วัน				<p>1. ด้านงบประมาณ</p> <p>5.2 หน่วยงานราชการ</p> <p>5.3 ผู้ประกอบการ</p> <p>6. ด้านเจ้าหน้าที่</p> <p>6.1 จำนวน</p>	<p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>3.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p> <p>3.....</p> <p>.....</p> <p>1.....</p> <p>.....</p> <p>2.....</p> <p>.....</p>

ชุดที่ 9 : เรื่อง การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ขั้นตอน	ระยะเวลาตาม ระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาให้ ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของ ปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
2. การพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้น	15วัน				2.8 หน้าที่ประจำ	1..... 2.....
3. คณะกรรมการผู้ชำนาญการ พิจารณา ประชุมครั้งที่ 1 ไม่เห็นชอบ - สวล. มีหนังสือแจ้งมติที่ประชุมเพื่อขอ ข้อมูลเพิ่มเติม	ภายใน 45 วัน				2.9 ความชำนาญ 2.10 ช่วงสับเปลี่ยนโยกย้าย	1..... 2.....
					5. ด้านระบบการจัดการของ หน่วยงาน	1..... 2.....

ชุดที่ 9 : เรื่อง การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ขั้นตอน	ระยะเวลาตามระเบียบ/วัน	ทำได้ตามเวลา		ระยะเวลาให้ทำ/วัน	ปัญหา/อุปสรรค	รายละเอียดของปัญหา/อุปสรรค
		ได้	ไม่ได้			
4. กรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ เสนอรายงานฉบับแก้ไข พิจารณา ภายใน					6. ด้านผู้บังคับบัญชา	1..... 2.....
5. สवल. จัดส่งหนังสือถึงผู้ว่าราชการ จังหวัดปทุมฯ เพื่อแจ้งมติ เห็น ชอบให้ทราบ	30 วัน				7. ด้านผู้ประกอบการ 5.4 เอกสารผิดพลาด	1..... 2.....
รวมระยะเวลาพิจารณา	105 วัน				5.5 ผู้ประสานงาน 5.6 ไม่เข้าใจระบบงาน	1..... 2.....

หมายเหตุ

.....

.....

.....

.....

.....

ภาคผนวก ข

มาตรการในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร¹

ตามเจตนารมณ์ในการออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ฉบับนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ดังนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงมีมาตรการในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายหลังจากผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วไว้ 10 มาตรการ คือ

1. การควบคุมการโฆษณา ผู้จัดสรรที่ดินต้องโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินให้ตรง กับรายละเอียดที่กำหนดไว้ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ ถ้าทำการโฆษณา โครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมีความผิดต้องระวางโทษปรับ ตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท
2. ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน และผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเปิดเผยข้อมูลที่แท้จริงโดยครบถ้วนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
3. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการจัดสรรที่ดินมิให้ผิดไปจากแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องดำเนินการจัดสรร ที่ดินให้ตรงตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการให้ผิดไปจากที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ ซึ่งอาจจะเนื่องมาจากความผิดพลาดคลาดเคลื่อนอันสืบเนื่องจากการวางผังก็ดี หรือเป็นความต้องการเปลี่ยนแปลง แก้ไขให้ตรงกับสภาวะทางการตลาด หรือความต้องการของผู้ซื้อก็ดี ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นเรื่อง ขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตเสียก่อน พร้อมกับหนังสือยินยอมให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินของธนาคารหรือ สถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน เมื่อคณะกรรมการพิจารณาและอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการใหม่แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจึงจะสามารถดำเนินการต่อไปได้

¹ นายธนุ บุญเลิศและคณะ, "ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 : ศึกษาเฉพาะกรณีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน," เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง โรงเรียนนักบริหารระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

4. การห้ามก่อให้เกิดภาวะในที่ดินจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดก่อน และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกลางกำหนดไว้

5. การทำสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องใช้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ถูกผู้จัดสรรที่ดินเอาเปรียบ หากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนไม่ใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบที่กำหนดจะมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

6. การออกหลักฐานการชำระราคาที่ดินจัดสรร กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองให้แก่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองแล้วแต่กรณีผู้รับเงินต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และถือว่าเป็นหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป หากผู้รับเงินฝ่าฝืนไม่ยอมออกหลักฐานดังกล่าวให้ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

7. การได้สิทธิในที่ดินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

7.1 การโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระจำนอง

- ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และ ภาระจำนองในที่ดินนั้น กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตาม ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง ได้ โดยให้ถือว่า เป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

7.2 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

- กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคา ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป
- กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิและการจำนองติดอยู่ หากที่ดินจัดสรรที่ขอจดทะเบียนมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และ

มีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือ จำนองครบถ้วนแล้วที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระหนี้จำนอง และให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

- กรณีไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สามารถร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่อาศัยอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้
- เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือเรียกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินจากบุคคลที่ ยึดถือหรือครอบครองไว้แล้ว หากบุคคลดังกล่าวได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งแล้ว ไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจออกไปแทนเพื่อดำเนินการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้
- กรณีมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อพนักงาน บังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคล ที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญา จะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่เป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี สามารถนำมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

- กรณีการโอนใบอนุญาตและกรณีผู้จัดสรรที่ดินตาย (ดูรายละเอียดในมาตรการข้อ 8)
- กรณีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นเลิกในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วนให้ถือปฏิบัติ เช่นเดียวกับกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย โดยไม่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดกมาขอรับโอนใบอนุญาต (ดูรายละเอียดในมาตราข้อ 8.2)

8. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะกระทำได้ 2 กรณี คือ

8.1 กรณีการโอนกิจการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะโอนกิจการให้กับบุคคลอื่นจะ ต้องขออนุญาตโอน ใบอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และต้องได้รับความยินยอมจากธนาคาร ผู้ค้ำประกันด้วยการโอนใบอนุญาตนี้ ถือว่าโอนรวมถึงสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้จัดสรรซึ่งมีต่อ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้กับ ผู้รับโอนด้วย

8.2 กรณีโอนเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินตาย

- กรณีมีทายาทหรือผู้จัดการมรดกมาขอรับโอนในอนุญาตในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ยื่นคำขอรับโอน ใบอนุญาตต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย เมื่อคณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ทายาท ผู้ยื่นคำขอรับโอนแล้ว คณะกรรมการจะต้องแจ้ง ให้ธนาคาร หรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ
- กรณีทายาทหรือผู้จัดการมรดกไม่มาขอรับโอนในอนุญาต ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงาน วางทรัพย์ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วสามารถ นำหลักฐานการชำระราคาที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมได้เหมือนกรณีปกติ
- ผลผูกพันตามกฎหมายของผู้ค้ำประกันในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอน ใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันโครงการนั้นยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกัน 9. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพดังที่จัดทำขึ้น ห้ามกระทำการอันใดอันเป็นเหตุให้การใช้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดลง หรือเสื่อมสภาพ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ และผู้จัดสรรจะต้องจัด ทำสัญญาค้ำประกันธนาคารเป็นค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรร จัดให้มีขึ้นในโครงการจัดสรรที่ผู้จัดสรรยื่นคำขอไว้

ผู้จัดสรรจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ก็ต่อเมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับต่อไปนี้ก่อน

1. ผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยของโครงการยื่น ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือนิติบุคคล

ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อได้ดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

10. การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินได้ โดยจะต้องยื่นคำขอ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขา เจ้าพนักงานที่ดินรับเรื่องแล้วต้องปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผยเป็นเวลา 60 วัน เพื่อให้เวลากับผู้มีประโยชน์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินได้มีโอกาสคัดค้าน (ผู้มีประโยชน์เกี่ยวข้อง มีความหมายกว้าง ไม่ได้จำกัดเฉพาะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น แต่หมายความรวมถึงธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืมเงินเพื่อจัดสร้างโครงการจัดสรรที่ดินนั้น หรือผู้อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรเป็นต้น) ผู้มีประโยชน์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินสามารถคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายใน 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ถ้าไม่มีผู้คัดค้านให้คณะกรรมการสั่งให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้ซื้อที่ดินคัดค้านแม้แต่รายเดียวคณะกรรมการฯ จะต้องสั่งยกเลิกคำขอยกเลิกคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินหรือถ้าผู้มีประโยชน์ได้เสียอื่นนอกจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้านคณะกรรมการสามารถใช้ดุลพินิจพิจารณาเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรร ที่ดินได้ตามความเหมาะสม

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นอันยกเลิกไป ซึ่งเท่ากับบรรดาสติทินหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเป็น อันสิ้นสุดลง (แต่ทั้งนี้อาจยังมีความผูกพันตามกฎหมายอื่นต่อไป เช่น ความผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายสำหรับที่ดินแปลงที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วยังคงมีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

ระเบียบกรมทางหลวง

ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน

พ.ศ.2539

อาศัยอำนาจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2532 ข้อ 9 จึงให้ออกระเบียบกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการของ

กรมทางหลวง เกี่ยวกับการขออนุญาตดำเนินการใดๆ ในเขตทางหลวง ตาม พ.ร.บ.ทางหลวง พ.ศ. 2535 ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. 2539”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2540 เป็นต้นไป

ข้อ 3 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับการปฏิบัติราชการของหน่วยงานในสังกัดของกรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม ในเรื่องต่อไปนี้ .-

3.1 การขออนุญาตทำทางเชื่อมเข้าออกทางหลวง ตาม พ.ร.บ.ทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 37 และ 55

3.2 การขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งใดในเขตทางหลวง ตาม พ.ร.บ. ทางหลวง พ.ศ. 2537 มาตรา 47 ในเรื่องต่อไปนี้

3.2.1 การขออนุญาตปลูกสร้างศาลาทางหลวง

3.2.2 การขออนุญาตติดตั้งป้ายและสิ่งก่อสร้างอื่นใดในเขตทางหลวง

3.2.3 การขอเชื่อมต่อระบายน้ำทิ้งลงในเขตทางหลวง

ข้อ 4 ขั้นตอน ระยะเวลา และเอกสารที่ประกอบในการปฏิบัติงานในเรื่องต่างๆที่ระบุไว้ใน ข้อ 3 นับตั้งแต่วันที่หน่วยงานของกรมทางหลวง ได้รับเรื่องจากผู้ขออนุญาต จนถึงวันที่แจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบ ให้เป็นไปตามรายละเอียดแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ 5 ระยะเวลาที่กำหนดตาม ข้อ 4 เป็นระยะเวลาการปฏิบัติงานซึ่งกรมทางหลวงได้กำหนดไว้ เพื่อเร่งรัดการปฏิบัติราชการงานบริการเพื่อประชาชนโดยเร่งด่วน ในกรณีที่ไม่มีปัญหาอุปสรรคใดในเรื่องข้อมูลเอกสาร เท่านั้น แต่ถ้าหากมีความจำเป็นต้องของเอกสาร หรือข้อมูลเพิ่มเติมจากหน่วยงานในสังกัด หรือผู้ขออนุญาต หรือต้องมีการพิจารณาตรวจสอบ ปรับปรุงแก้ไขแบบเป็นกรณีพิเศษ ระยะเวลาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นได้ตามความจำเป็น

ข้อ 6 ให้รองอธิบดีฝ่ายวิชาการ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมทางหลวงเป็นผู้มีอำนาจตีความ และวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้

ข้อ 7 ให้ยกเลิกระเบียบกรมทางหลวง ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. 2532 และให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ประกาศ ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2539

(นายประพต สุ่มทะประภูต)

อธิบดีกรมทางหลวง

**ระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค
ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้**

พ.ศ. ๒๕๔๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ พ.ศ. ๒๕๓๖ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๒๓ แห่งข้อบังคับการประปาส่วนภูมิภาคว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ พ.ศ. ๒๕๔๐ ผู้ว่าการจึงออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ พ.ศ. ๒๕๔๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๐ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ พ.ศ. ๒๕๓๖

บรรดาระเบียบ คำสั่งหรือบันทึกสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ หรือที่ได้กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ กรณีผู้ใช้น้ำยื่นคำขอติดตั้งวางท่อประปา พร้อมติดตั้งมาตรวัดน้ำให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งวางท่อประปา วงเงินไม่เกินอำนาจในการสั่งซื้อสิ่งจ้างของผู้จัดการประปา ให้ปฏิบัติดังนี้

ก. เมื่อผู้ใช้น้ำนำเงินมาชำระ ให้สำนักงานประปาเรียกเก็บเงินค่ามัดจำในการติดตั้งวางท่อประปา พร้อมกับออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.๕๗)แล้วดำเนินการสำรวจจัดทำแบบแปลนแผนผังหรือพิมพ์เขียว จัดทำประมาณการค่าใช้จ่าย และแจ้งให้ผู้ใช้น้ำทราบ เพื่อนำเงินมาชำระภายในกำหนด ๖๐ วัน หากครบกำหนดผู้ใช้น้ำไม่นำเงินมาชำระค่าติดตั้งประปาให้รับเงินมัดจำ กรณีสำนักงานประปาไม่สามารถจัดทำแบบแปลน แผนผัง หรือพิมพ์เขียวได้ เมื่อทำการสำรวจแล้ว ส่งให้งานประปาเขตดำเนินการ

ข. เมื่อผู้ใช้น้ำนำเงินมาชำระ ให้สำนักงานประปาออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.๕๗) ในส่วนที่รับชำระเพิ่มจากเงินมัดจำ และออกใบเสร็จรับเงินค่าประกันการใช้น้ำ (บง.๓) ให้สำนักงานประปาเป็นผู้ดำเนินการเพื่อติดตั้งท่อประปาให้ผู้ใช้น้ำตามวงเงินที่ได้รับมอบอำนาจ

(๒) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและวางท่อ วงเงินเกินอำนาจการสั่งซื้อสั่งจ้างของผู้จัดการประปา แต่ไม่เกินอำนาจการสั่งซื้อสั่งจ้างของ ผู้อำนวยการสำนักงานประปาเขตให้ปฏิบัติดังนี้

ก. เมื่อผู้ขอใช้น้ำยื่นคำขอแล้วให้สำนักงานประปาเรียกเก็บเงินค่ามัดจำในการติดตั้งวางท่อประปา พร้อมกับออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.57) แล้วดำเนินการสำรวจจัดทำแผนผังสังเขปและประมาณการเบื้องต้น นำเสนอสำนักงานประปาเขต เป็นผู้พิจารณา

ข. ให้สำนักงานประปาเขต พิจารณาดำเนินการสำรวจจัดทำแบบแปลน และพิมพ์เขียว ทำประมาณการค่าใช้จ่ายดำเนินการ แล้วแจ้งค่าใช้จ่ายให้ผู้ขอใช้น้ำทราบโดยตรง โดยให้ผู้ขอใช้น้ำไปติดต่อเพื่อชำระเงินที่สำนักงานประปาภายในกำหนด พร้อมให้ส่งสำเนาแจ้งผู้ขอใช้น้ำ รายละเอียดประมาณการค่าใช้จ่าย และแบบแปลนให้สำนักงานประปาทราบด้วย เมื่อผู้ขอใช้น้ำชำระเงิน ให้การประปาออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.๕๗) ในส่วนที่ชำระเงินเพิ่ม และใบเสร็จรับเงินค่าประกันการใช้น้ำ (บง.๓) สำนักงานประปาต้องส่งเงินมัดจำและเงินส่วนที่รับเพิ่มให้สำนักงานประปาเขต โดยตัวแลกเงินหรือเช็คที่ธนาคารรับรอง หรือธนาคณัติ (กรณีไม่มีธนาคาร) แล้วแต่กรณีระบุชื่อผู้รับ " สำนักงานประปาเขต " ให้สำนักงานประปาเขตเป็นผู้ดำเนินการเพื่อติดตั้งวางท่อประปาแก่ผู้ขอใช้น้ำ ตามอำนาจที่ได้รับมอบต่อไป

(๓) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งวางท่อประปา วงเงินเกินอำนาจการสั่งซื้อสั่งจ้างของผู้อำนวยการสำนักงานประปาเขต ให้ปฏิบัติดังนี้

- . เมื่อผู้ขอใช้น้ำยื่นคำขอแล้ว ให้สำนักงานประปาดำเนินการเช่นเดียวกับ (๒) ก.
- . ให้สำนักงานประปาเขตพิจารณาดำเนินการสำรวจจัดทำแบบแปลนและพิมพ์เขียว ทำประเมินการใช้จ่ายแล้วนำเสนอรองผู้ว่าการปฏิบัติการ เพื่อพิจารณาแจ้งค่าใช้จ่ายแก่ผู้ขอใช้น้ำโดยตรงเพื่อให้ผู้ขอใช้น้ำไปชำระเงินที่สำนักงานประปาภายในกำหนด และให้ส่งสำเนาแจ้งผู้ขอใช้น้ำ พร้อมรายละเอียดประมาณการค่าใช้จ่าย และแบบแปลนให้สำนักงานประปาและสำนักงานประปาเขตทราบ เมื่อผู้ขอใช้น้ำชำระเงินให้สำนักงานประปาออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.๕๗) แล้วให้นำส่งเงินค่ามัดจำและค่าติดตั้งวางท่อประปาที่รับเพิ่มให้ฝ่ายบัญชีและการเงิน โดยตัวแลกเงินหรือธนาคณัติ (กรณีไม่มีธนาคาร) โดยระบุชื่อผู้รับ " การประปาส่วนภูมิภาค " แล้วนำเสนอรองผู้ว่าการปฏิบัติการพิจารณาดำเนินการตามอำนาจที่ได้รับมอบต่อไป

ค. ให้สำนักงานประปาเป็นผู้ชำระเงินค่าประกันการใช้น้ำ (บง.๓)

(๔) เงินประกันการใช้น้ำซึ่งสำนักงานประปาได้รับชำระตามข้อ ๔ (๓) ค. ให้นำฝากธนาคารในวันที่รับชำระเงินหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป เพื่อโอนเข้าบัญชี เงินประกันการใช้น้ำ ให้ฝ่ายบัญชีและการเงินรับผิดชอบในการจัดทำบัญชีและลงทะเบียนเงินประกันการใช้น้ำเพื่อเป็นหลักฐานในการคืนเงินประกันค่าใช้น้ำ และให้ สำนักงานประปาจัดทำทะเบียนเงินประกันการใช้น้ำไว้ที่สำนักงานประกากับให้ส่งสำเนาทะเบียนเงินประกันการใช้น้ำแนบไปกับรายงานรายได้ค่าน้ำและการรับเงินประจำเดือนอีกด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๐

ระเบียบกรมทรัพยากรธรณี ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนเกี่ยวกับการดำเนินการให้สิทธิ

ตามคำขอของประชาชน ตามพระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520, พ.ศ. 2538

อาศัยอำนาจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2532 ข้อ 9 และข้อ 10 กำหนดให้หน่วยงานของรัฐออกระเบียบเพื่อกำหนดขั้นตอน และระยะเวลาปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน สำหรับคำขอที่ไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในหนึ่งวัน แต่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาเก้าสิบวัน เพื่อให้การปฏิบัติราชการตามพระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติน้ำบาดาล (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เป็นไปอย่างรวดเร็วกรมทรัพยากรธรณีจึงออกระเบียบเพื่อกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการสำหรับการขอรับใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาลใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล และต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล สำหรับเขตน้ำบาดาลทั่วประเทศดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมทรัพยากรธรณีว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนเกี่ยวกับการดำเนินการให้สิทธิตามคำขอของประชาชนเกี่ยวกับการดำเนินการให้สิทธิตามคำขอของประชาชนตามพระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520 พ.ศ. 2538”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2538 เป็นต้นไป

ข้อ 3 ในระเบียบนี้

“คำขอ” หมายถึง คำขอรับใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาลใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล และต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาลตามพระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520

“วัน” หมายถึง วันทำการปกติของหน่วยงานของรัฐ

“เขตน้ำบาดาล” หมายถึง ท้องที่ที่รัฐมนตรีกำหนดให้เป็นเขตน้ำบาดาลตามพระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520

“เขตน้ำบาดาลกรุงเทพมหานคร” หมายถึง ท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร

“เขตนํ้าบาดาลจังหวัด” หมายถึง ท้องที่จังหวัดของแต่ละจังหวัดที่กำหนดให้เป็นเขตนํ้าบาดาล ยกเว้นจังหวัดให้เป็นเขตนํ้าบาดาลกรุงเทพมหานคร

“พนักงานนํ้าบาดาลประจำท้องที่” หมายถึง ผู้อำนวยการกองควบคุมกิจการนํ้าบาดาล หัวหน้าฝ่ายพัฒนานํ้าบาดาล ทรัพยากรธรณีจังหวัด และอุตสาหกรรมจังหวัดซึ่งอธิบดีแต่งตั้งให้มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินํ้าบาดาล พ.ศ. 2520 ประจำท้องที่เขตนํ้าบาดาลที่ได้รับแต่งตั้ง

“ผู้มีอำนาจอนุญาต” หมายถึง อธิบดีกรมทรัพยากรธรณีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายให้ออกใบอนุญาต

ข้อ 4 การขอรับใบอนุญาตเจาะนํ้าบาดาล ให้มายื่นแบบคำขอเจาะนํ้าบาดาล (แบบ นบ. 1) เมื่อพนักงานนํ้าบาดาลประจำท้องที่รับคำขอเจาะนํ้าบาดาลในเขตนํ้าบาดาลประจำท้องที่รับคำขอเจาะนํ้าบาดาลในเขตนํ้าบาดาลแล้วดำเนินการตามขั้นตอนและระยะเวลาดังนี้

4.1 ตรวจสอบความถูกต้องของคำขอใบอนุญาตเจาะนํ้าบาดาล (แบบ นบ. 1) และนัดตรวจสอบสถานที่ 1 วัน

4.2 ตรวจสอบสถานที่ขอเจาะและจัดทำรายงานการตรวจสอบไม่เกิน 5 วัน ยกเว้นกรณีไม่มีการตรวจสอบสถานที่ให้พนักงานนํ้าบาดาลประจำท้องที่พิจารณาคำขอเจาะนํ้าบาดาลทันที

4.3 การพิจารณาของพนักงานนํ้าบาดาลประจำท้องที่หรือผู้มีอำนาจอนุญาต มีวิธีการและกำหนดเวลาดังนี้

(1) พื้นที่เขตนํ้าบาดาลกรุงเทพมหานคร และเขตนํ้าบาดาลจังหวัดนครปฐม

- คำขอเจาะนํ้าบาดาลที่มีขนาดบ่อเล็กกว่า 150 มิลลิเมตร ให้พิจารณาไม่เกิน 2 วัน
- คำขอเจาะนํ้าบาดาลที่มีขนาดบ่อ 150 มิลลิเมตรขึ้นไปให้ดำเนินการเสนอคณะกรรมการนํ้าบาดาลเพื่อพิจารณารวมทั้งกำหนดนัดหมายวันประชุมคณะกรรมการนํ้าบาดาล 30 วัน

(2) พื้นที่เขตนํ้าบาดาลจังหวัดอื่น

- คำขอเจาะนํ้าบาดาลไม่ว่าขนาดบ่อเท่าใด ให้พนักงานนํ้าบาดาลประจำท้องที่พิจารณาคำขอใบอนุญาตเจาะนํ้าบาดาลไม่เกิน 2 วัน (ยกเว้นบ่อนํ้าบาดาลที่อยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมจังหวัดต่างๆ ที่มีขนาดตั้งแต่ 250 มิลลิเมตรให้ส่งคำขอเจาะให้คณะกรรมการนํ้าบาดาลพิจารณาก่อน ซึ่งการเสนอคณะกรรมการนํ้าบาดาลพิจารณา รวมทั้งกำหนดนัดหมายวันประชุมคณะกรรมการนํ้าบาดาล ไม่เกิน 30 วัน)

4.4 การเตรียมใบอนุญาตเจาะนํ้าบาดาล นับตั้งแต่ได้รับอนุญาตไม่เกิน 3 วัน

4.5 เมื่อคณะกรรมการนํ้าบาดาลหรือพนักงานนํ้าบาดาลประจำท้องที่พิจารณาคำขอใบอนุญาตเจาะนํ้าบาดาลเสร็จแล้ว ให้ผู้มีอำนาจอนุญาตออกใบอนุญาตเจาะนํ้าบาดาล (แบบ นบ.4) ใช้เวลาไม่เกิน 3 วัน

รวมระยะเวลาทุกขั้นตอนให้แล้วเสร็จสำหรับพื้นที่เขตน้้าบาดาลกรุงเทพมหานครและเขตน้้าบาดาลจังหวัดนครปฐม รวมทั้งพื้นที่เขตน้้าบาดาลจังหวัดอื่นๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน หรือ 42 วัน แล้วแต่กรณี

ข้อ 5 การขอรับใบอนุญาตใช้น้้าบาดาลให้มายื่นแบบคำขอใช้น้้าบาดาล (แบบ นบ.2) เมื่อพนักงานน้้าบาดาลประจำท้องที่รับคำขอใช้น้้าบาดาลในเขตน้้าบาดาลแล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนและระยะเวลา ดังนี้

5.1 ตรวจสอบความถูกต้องของคำขอให้น้้าบาดาล (แบบ นบ.2) พร้อมส่งตัวอย่างน้้าบาดาลจำนวน 1 ตัวอย่าง ต่อ 1 บ่อ ปริมาณน้้าไม่น้อยกว่า 1.5 ลิตร หรือผลวิเคราะห์คุณภาพน้้าบาดาล (กรณีวิเคราะห์จากสถานบันอื่นที่กรมทรัพยากรธรณีเห็นชอบ) และตัวอย่างดินหรือหินจากการเจาะ และนัดตรวจสอบสภาพบ่อน้้าบาดาล 1 วัน

5.2 ตรวจสอบสถานที่ขอใช้น้้าบาดาลประเมินปริมาณน้้าที่จำเป็นต้องใช้ ขนาดของเครื่องสูบน้ำ และท่อดูด และจัดทำรายการตรวจสอบไม่เกิน 5 วัน

5.3 การรายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้้าบาดาล

(1) พื้นที่เขตน้้าบาดาลกรุงเทพมหานครและเขตน้้าบาดาลจังหวัดนครปฐม ให้รายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพบ่อน้้าบาดาลไม่เกิน 20 วัน

(2) พื้นที่เขตน้้าบาดาลจังหวัดอื่นๆ ให้รายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้้าบาดาลไม่เกิน 30 วัน

กรณีพื้นที่ตาม (1) และ (2) มีรายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้้าบาดาล จากสถานบันน้้าบาดาล จากสถานบันอื่นที่กรมทรัพยากรธรณีเห็นชอบแล้วได้ดำเนินการตาม 5.4 ทันที

5.4 การพิจารณาของพนักงานน้้าบาดาลประจำท้องที่มีวิธีการและกำหนดเวลา ดังนี้

(1) พื้นที่เขตน้้าบาดาลกรุงเทพมหานครจังหวัดนครปฐม

- คำขอใช้น้้าบาดาลไม่ว่าจะมีปริมาณน้้าเท่าใดให้พิจารณาคำขอใบอนุญาตเจาะน้้าบาดาล นับตั้งแต่ได้รับอนุญาต ไม่เกิน 3 วัน

5.5 จัดเตรียมใบอนุญาตใช้น้้าบาดาล นับตั้งแต่ได้รับอนุญาตไม่เกิน 3 วัน

5.6 เมื่อคณะกรรมการน้้าบาดาลหรือพนักงานน้้าบาดาลประจำท้องที่พิจารณาคำขอใบอนุญาตใช้น้้าบาดาลเสร็จแล้วให้ผู้มีอำนาจอนุญาตใช้น้้าบาดาล (แบบ นบ.5) ใช้เวลาไม่เกิน 3 วัน

รวมระยะเวลาทุกขั้นตอนให้แล้วเสร็จ

. สำหรับพื้นที่เขตน้้าบาดาลกรุงเทพมหานคร และเขตน้้าบาดาลจังหวัดนครปฐม

- กรณีมีรายงานผลวิเคราะห์คุณภาพน้้าบาดาลแล้ว ใช้เวลาไม่เกิน 14 วัน หรือ 42 วัน แล้วแต่กรณี

- กรณีต้องวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล ใช้เวลาไม่เกิน 34 วัน หรือ 62 วัน แล้วแต่กรณี

สำหรับพื้นที่เขตน้ำบาดาลจังหวัดอื่นๆ ภายในเวลาไม่เกิน 44 วัน

ข้อ 6 การขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล ให้มายื่นแบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (แบบ นบ.7) เมื่อพนักงานน้ำบาดาลประจำท้องที่รับคำขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาลประจำท้องที่รับคำขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาลแล้ว ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของคำขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (แบบ นบ.7) และพิจารณาคำขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล นับตั้งแต่วันที่รับคำขอจนผู้มีอำนาจอนุญาตต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล ไม่เกิน 2 วัน

ข้อ 7 การตรวจสอบความถูกต้องของเครื่องวัดปริมาณน้ำและการติดตั้งเครื่องวัดปริมาณน้ำพร้อมทั้งการฝึกตรวจประทับของกรมทรัพยากรธรณี ดำเนินการไม่เกิน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ข้อ 8 การตรวจสอบหรือการดำเนินการเกี่ยวกับคำขอตามข้อ 4 ข้อ 5 และ ข้อ 6 ตามบัญชีสรุปรายชื่อคำขอรับบริการแบบทำยาระเบียบ หากพนักงานน้ำบาดาลประจำท้องที่ต่อการรายละเอียดหรือเอกสารเพิ่มเติมต้องทำหนังสือแจ้งผู้ยื่นคำขอให้มาติดต่อสำนักงานเขตน้ำบาดาลภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่รับหนังสือดังกล่าว ถ้าพ้นกำหนดเวลา พนักงานน้ำบาดาลประจำท้องที่พิจารณายกเลิกคำขอ

ข้อ 9 กรณีการยื่นคำขอภายหลังเวลา 15.00 น. ให้เริ่มนับวันทำการในวันต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2538

(นายปรีชา อรรถวิวัฒน์)

อธิบดีกรมทรัพยากรธรณี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บัญชีสรุปรายชื่อคำขอรับบริการแบบทำระยะเบียบกรมทรัพยากรธรณี ว่าด้วยการปฏิบัติราชการ
เพื่อประชาชนเกี่ยวกับการดำเนินการให้สิทธิตามคำขอของประชาชน

ตามพระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520 พ.ศ. 2538 ยื่นคำขอ	หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ	ค่าธรรมเนียม	หมายเหตุ
		<p>ออกโดยกรมทรัพยากรธรณี (กรณีระบุผู้รับเหมาเจาะ)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. แบบแปลนจัดสรร (กรณีระบุผู้รับเหมาเจาะ) 2. หนังสือมอบอำนาจเปิดอาคารแสดงตม 30 บาท (ถ้าไม่ได้ยื่นคำขอด้วยตนเอง) 3. สำเนาทะเบียนบ้านหรือสำเนาบัตรประชาชนของผู้ของผู้รับมอบอำนาจและผู้ให้ความยินยอม (กรณีเป็นนิติบุคคลต้องเป็นของกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อและประทับตรา) 	<p>นครปฐม และคำขอเจาะบ่อขนาดตั้งแต่ 250 มิลลิเมตร ในเขตนิคมอุตสาหกรรมสำหรับเขตน้ำบาดาลจังหวัดอื่นๆ)</p>		

ตารางที่ 4.2 บัญชีสรุปยื่นคำขอรับบริการแนวทำระเบียบกรมทรัพยากรธรณี (ต่อ)

ยื่นคำขอ	หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ	ค่าธรรมเนียม	หมายเหตุ
การขอรับใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (ตามข้อ 5 แห่งระเบียบฯ)	สำนักงานเขตนํ้าบาดาลประจำท้องที่ของแต่ละจังหวัด ได้แก่ - กองควบคุมกิจการนํ้าบาดาล	4. กรณีที่ขอเจาะนํ้าบาดาลที่ความลึกเกินกว่า 400 เมตร จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขพิเศษ และทำหนังสือรับรอง 1. หนังสือมอบอำนาจเปิดอาคารแสดงมบี่ 30 บาท (กรณีไม่ได้มายื่นคำขอด้วยตนเอง ทั้งบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล) 2. สำเนาใบอนุญาตเจาะนํ้าบาดาล ตามแบบ นบ./4	- กรุงเทพมหานครและนครปฐม - ไม่เกิน 14 วัน (มีผลวิเคราะห์คุณภาพนํ้าบาดาลขอใช้นํ้าบาดาลไม่เกินกว่า 300 ม ³ /วัน และไม่ผ่านคณะกรรมการพิจารณาเขตนํ้าบาดาล)		
	- ฝ่ายพัฒนานํ้าบาดาล - ทรัพยากรธรณีจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด	1. ฝ่ายงานการปฏิบัติงานประจำวัน ตามแบบ นบ./3 2. ฝ่ายงานการทดสอบปริมาณนํ้า ตามแบบ นบ./4 3. ฝ่ายงานประวัติบ่อนํ้าบาดาลตามแบบ นบ./5 4. ผลการตรวจสอบชั้นนํ้าด้วยเครื่องหยั่งธรณี (ถ้ามี) 5. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งบ่อนํ้าบาดาล 6. รายละเอียดเครื่องสูบนํ้าที่จะใช้ ส่งตัวอย่างและหินที่ได้จากการเจาะ	-ไม่เกิน 42 วัน (มีผลวิเคราะห์นํ้าบาดาล ขอใช้นํ้าบาดาล เกินกว่า 300 ม ³ /วัน และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการนํ้าบาดาล) - ไม่เกิน 34 วัน (ส่งตัวอย่างนํ้าบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพของใช้นํ้าบาดาลไม่เกินกว่า 300 ม ³ /วัน และไม่ผ่าน	- ค่าคำขอ 10 บาท - ค่าใบอนุญาต 500 บาท - ค่าวิเคราะห์นํ้าบาดาล 1,200 บาท	- เป็นผู้ได้รับอนุญาตเจาะนํ้าบาดาล

ตารางที่ 4.2 บัญชีสรุปยื่นคำขอรับบริการแนวทำระเบียบกรมทรัพยากรธรณี (ต่อ)

ยื่นคำขอ	หน่วยงาน ติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้ว เสร็จ	ค่าธรรมเนียม	หมายเหตุ
		<p>ส่งตัวอย่างน้ำบาดาล ไม่น้อยกว่า 1ลิตร หรือ ผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล (กรณีที่ไม่วิเคราะห์จากสถาบันอื่นที่กรมทรัพยากรธรณีเห็นชอบ)</p>	<p>การพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาล</p> <p>- ไม่เกิน 62 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพขอใช้น้ำบาดาลไม่เกิน 300 ม³/วัน และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาล เขตน้ำบาดาลจังหวัดอื่นๆ</p> <p>- ไม่เกิน 14 วัน (มีผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล)</p> <p>- ไม่เกิน 44 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพ)</p>		

ตารางที่ 4.2 บัญชีสรุปยื่นคำขอรับบริการแบบทำระยะเบียบกรมทรัพยากรธรณี (ต่อ)

ยื่นคำขอ	หน่วยงาน ติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้ว เสร็จ	ค่าธรรมเนียม	หมายเหตุ
การขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (ตามข้อ 6 แห่งระเบียบฯ)	สำนักงาน เขตน้ บาดาล ประจำท้องที่ ของแต่ละ จังหวัด ได้ แก่ - องค์กร กิจการน้ำ บาดาล - ฝ่ายพัฒนา น้ำบาดาล - ทรัพยากร ธรณีจังหวัด - อุตสาห กรรม จังหวัด	1. ขออนุญาตใช้น้ำบาดาล (แบบ นบ.5) 2. หนังสือยินยอมสำเนาหนังสือ รับ 3. ร้องการจดทะเบียนของ กระทรวง พาณิชย์ (ถ้าเป็นนิติบุคคล) 4. สำเนาใบอนุญาตตั้งโรงงาน อนุญาตประกอบกิจการโรงงาน หรือใบอนุญาตขยายกิจการโรง งาน (ถ้าเป็นโรงงานอุตสาหกรรม) 5. หนังสือมอบอำนาจ (ถ้าไม่ได้ ยื่นคำ ขอด้วยตนเอง) 4. สำเนาทะเบียนบ้าน หรือ สำเนา บัตรประชาชนของผู้ขอ ผู้รับมอบ อำนาจและผู้ให้ความยินยอม (กรณีเป็นนิติบุคคลต้องเป็นของ กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือ ชื่อ)	ไม่เกิน 2 วัน	- ค่าคำ ขอ 10 บาท - ค่าต่อ อายุใบ อนุญาต 500 บาท	ผู้ขอต้อง มายื่นคำ ขอต่ออายุ ใบ อนุญาต ก่อนใบ อนุญาต สิ้นอายุไม่ น้อยกว่า 15 วัน

การประปานครหลวง
ว่าด้วยเรื่องแนวทางปฏิบัติของกลุ่มผู้ใช้น้ำรายใหญ่
ที่มีลักษณะอยู่ในข่ายระบบประปาเอกชน

1. ขั้นตอนการขอใช้น้ำตั้งแต่เริ่มโครงการ

เจ้าของโครงการสามารถติดต่อกับสำนักงานประปาสาขาเพื่อขอคำปรึกษาและให้ข้อมูลเกี่ยวกับ โครงการที่จะดำเนินการ เช่น ที่ตั้งลักษณะของโครงการ จำนวนผู้ใช้น้ำ แผนการต้องการน้ำ กำหนดวันเริ่มต้นและเสร็จสิ้นโครงการ แผนขยายโครงการในอนาคต ทั้งนี้เพื่อให้การประปา นครหลวงรวบรวมนำไปใช้ในการพิจารณาจัดทำแผนขยายการบริการรองรับความต้องการน้ำดังกล่าว และจะแจ้งผลการพิจารณาให้เจ้าของโครงการทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการของ โครงการต่อไป

2. ขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบแบบหรือขอให้การประปานครหลวงออกแบบระบบ ประปาเอกชนให้

ผู้ประสงค์จะดำเนินการสร้างระบบประปาเอกชนหรือขยายระบบประปาเอกชนที่มีอยู่ในเขต ท้องที่ กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ จะต้องได้รับความเห็นชอบจาก การประปานครหลวงและจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานที่การประปานครหลวงประกาศกำหนด ตามพระราชบัญญัติการประปานครหลวง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2522 และระเบียบการประปานครหลวง ฉบับที่ 57 สำหรับขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบแบบระบบประปาเอกชนหรือขอให้การประปานคร หลวงออกแบบระบบท่อประปาให้มิดังนี้คือ

1. ผู้ประสงค์จะดำเนินการสร้างหรือขยายระบบประปาเอกชน มีหนังสือคำขอลงถึงผู้ อำนวยการกองมาตรฐานวิศวกรรม การประปานครหลวง แจ้งความประสงค์ขอรับความเห็นชอบ แบบก่อสร้างหรือขอให้การประปานครหลวงดำเนินการสำรวจออกแบบระบบท่อประปาให้ พร้อมระบุ ชื่อ โครงการหรือหมู่บ้าน, ผู้ดำเนินการ (เจ้าของหรือบริษัทผู้ดำเนินการ โครงการหรือหมู่บ้าน), สถานที่ตั้งของโครงการหรือหมู่บ้าน และชื่อพร้อมหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ติดต่อ (ในกรณีที่การ ประปานครหลวงต้องการรายละเอียดหรือหลักฐานเพิ่มเติม) นำมายื่นที่ กองมาตรฐานวิศวกรรม สำนักงานใหญ่ การประปานครหลวง เลขที่ 400 ถนนประชาชื่น แขวงทุ่งสองห้อง เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ ๑0210 โทร 504-0123 ต่อ 774 , 775 พร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

1.1 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านที่อยู่ปัจจุบันของผู้แจ้งความ ประสงค์หากเป็นนิติบุคคลต้องยื่นหนังสือรับรองนายทะเบียนนิติบุคคลด้วย

1.2 สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (สำเนาโฉนดที่ดิน) หรือใบยินยอมการใช้ที่ดินในบริเวณชุมชนที่ขึ้นความประสงค์ (ในกรณีที่ดินที่ผู้ยื่นความประสงค์เป็นคนละชื่อกับโฉนดที่ดินดังกล่าว)

1.3 สำเนาใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาล และสำเนาใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (ถ้ามี)

1.4 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง และตำแหน่งชุมชน

1.5 แบบแปลนแสดงระบบการผลิตขั้นตอนการขจัดสารส่วนเกินระบบการสูบน้ำเข้าระบบท่อ

1.6 แบบแปลนแสดงรายละเอียดผังระบบระบายน้ำและรูปตัดของบ่อพักท่อระบายน้ำ จำนวน 1 ชุด

1.7 แบบแปลนและเอกสารรายละเอียดประกอบแบบแปลนมีดังต่อไปนี้

(1) กรณีขอรับความเห็นชอบแบบ ฯ

(1.1) แบบแปลนขนาดมาตรฐานไม่น้อยกว่า 1:1000 แสดงรายละเอียดของระบบประปาภายนอกบ้าน, ตำแหน่งบ่อบาดาลและถังสูง พร้อมมาตรวัดน้ำที่ออกจากถังสูงหรือตำแหน่งมาตรวัดน้ำของระบบการผลิตน้ำ (แล้วแต่กรณี) , หัวดับเพลิง , ประตูน้ำและก๊อกสาธารณะ (ถ้ามี) โดยมีขนาดและจำนวนดังนี้

- แบบแปลนขนาด A1 จำนวน 10 ชุด และขนาด A3 (HALF SIZE) จำนวน 1 ชุด หรือขนาด A0 จำนวน 10 ชุด และขนาด A2 (HALF SIZE) จำนวน 1 ชุด

(1.2) รายละเอียดที่ระบุในแบบแปลน (TITLE BLOCK) ต้องมีดังนี้

- ชื่อโครงการหรือหมู่บ้าน
- ชื่อเจ้าของหรือผู้ดำเนินการ โครงการหรือหมู่บ้าน
- มาตรฐานที่ใช้ (แบบช่องตาราง)

(1.3) ข้อมูลการใช้น้ำประปาและดับเพลิง จำนวน 3 ชุด

(1.4) เกณฑ์กำหนดการออกแบบ (DESIGN CRITERIA) จำนวน 3 ชุด

(1.5) รายการคำนวณ (สำหรับโครงการตั้งแต่ 100 หน่วยขึ้นไป ให้ทำเป็น (NETWORK ANALYSIS) และกรณีใช้น้ำบาดาลโดยมีแผนจะรับน้ำจาก กปน. ในอนาคต ให้จัดทำรายการคำนวณทั้งกรณีใช้น้ำบาดาลและใช้น้ำจาก กปน. ด้วย จำนวน 3 ชุด

รายการคำนวณกรณีใช้น้ำจาก กปน. ให้คำนวณหาแรงดันน้ำต่ำสุดภายในหมู่บ้านที่มีแรงดันประมาณ 1 - 2 เมตร เพื่อจะได้ทราบแรงดันน้ำต้นทางที่ กปน. จะต้องให้บริการ

(1.6) สำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม (ใบ กว.) ของวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปาพร้อมลายเซ็น จำนวน 3 ชุด

(2) กรณีขอให้การประสานครหลวงออกแบบระบบท่อประปาให้

(2.1) แบบแปลนขนาดมาตรฐานไม่น้อยกว่า 1:1000 แสดงรายละเอียดการแบ่งแปลงจัดสรรที่ดิน, ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน, แผนผังระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะซึ่งต้องเกี่ยวข้องในการออกแบบระบบประปา และต้องแสดงรายละเอียดสิ่งปรากฏในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว

(2.2) ชื่อ, ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้คำนวณระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม

2. ผู้ยื่นคำขอจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการสำรวจ ตรวจสอบแบบ หรือออกแบบ และตรวจสอบการก่อสร้างในอัตราร้อยละ 4 ของราคาประมาณการค่าก่อสร้างระบบท่อประปา ซึ่งยื่นขอให้การประสานครหลวงตรวจสอบแบบ หรือออกแบบ และตรวจสอบการก่อสร้าง โดยต้องชำระเงินค่าสำรวจตรวจสอบแบบหรือออกแบบและตรวจสอบการก่อสร้างขั้นต้น จำนวน 5,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ในวันที่ยื่นคำขอ ค่าใช้จ่ายนี้การประสานครหลวงจะหักคืนให้ เมื่อผู้ยื่นคำขอมาชำระค่าใช้จ่ายในการสำรวจ ตรวจสอบแบบ หรือออกแบบ และตรวจสอบการก่อสร้าง การประสานครหลวงจะไม่คืนเงินให้ในกรณีที่มีการขอยกเลิกการขอดำเนินการก่อสร้าง หรือขยายระบบประปาเอกชน

3. เมื่อการประสานครหลวงได้ตรวจสอบคำขอพร้อมด้วยเอกสารและรายละเอียดถูกต้อง และดำเนินการออกแบบหรือตรวจสอบแบบแล้วเสร็จ จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอมารับเงินค่าออกแบบ หรือตรวจสอบแบบและตรวจสอบการก่อสร้าง โดยให้มาชำระเงินที่ กองการเงิน สำนักงานใหญ่ การประสานครหลวงแล้วนำไปเสร็จรับเงินไปขอรับเอกสารจาก กองมาตรฐานวิศวกรรม ดังนี้

3.1 แบบแปลนวางท่อในโครงการที่ได้รับอนุญาต จำนวน 2 ชุด

3.2 รายละเอียดประกอบแบบงานวางท่อติดตั้งประปาใหม่ และงานที่เกี่ยวข้อง

3.3 แบบมาตรฐานสำหรับงานวางท่อจ่ายน้ำ ท่อบริการ และงานที่เกี่ยวข้อง

3. ผู้ยื่นคำขอจะต้องเริ่มดำเนินการก่อสร้างวางท่อประปาภายในเวลา 1 ปี นับจากวันได้รับแจ้งให้ความเห็นชอบแบบระบบประปาเอกชนหากพ้นกำหนดนี้ ผู้ยื่นคำขอต้องมีหนังสือแจ้งแสดงเหตุผลที่ยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง และการประสานครหลวงอาจพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอมาใหม่

**ระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค
ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ น้ำ**

พ.ศ. ๒๕๔๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ น้ำ พ.ศ. ๒๕๓๖ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๒๓ แห่งข้อบังคับการประปาส่วนภูมิภาค

ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ น้ำ พ.ศ. ๒๕๔๐ ผู้ว่าการจึงออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ น้ำ พ.ศ. ๒๕๔๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๐ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบการประปาส่วนภูมิภาค ว่าด้วยการติดตั้งวางท่อประปาให้แก่ผู้ใช้ น้ำ พ.ศ. ๒๕๓๖

บรรดาระเบียบ คำสั่งหรือบันทึกสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ หรือที่ได้กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ กรณีผู้ใช้ น้ำยื่นคำขอติดตั้งวางท่อประปา พร้อมติดตั้งมาตรวัดน้ำให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งวางท่อประปา วงเงินไม่เกินอำนาจในการสั่งซื้อสิ่งจ้างของผู้จัดการประปา ให้ปฏิบัติดังนี้

ก. เมื่อผู้ใช้ น้ำนำเงินมาชำระ ให้สำนักงานประปาเรียกเก็บเงินค่ามัดจำในการติดตั้งวางท่อประปา พร้อมกับออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.๕๗)

แล้วดำเนินการสำรวจจัดทำแบบแปลนแผนผังหรือพิมพ์เขียว จัดทำประมาณการค่าใช้จ่าย และแจ้งให้ผู้ใช้ น้ำทราบ เพื่อนำเงินมาชำระภายในกำหนด ๖๐ วัน หากครบกำหนดผู้ใช้ น้ำไม่นำเงินมาชำระค่าติดตั้งประปาให้รับเงินมัดจำ กรณีสำนักงานประปาไม่สามารถจัดทำแบบแปลน แผนผัง หรือพิมพ์เขียวได้ เมื่อทำการสำรวจแล้ว ส่งให้สำนักงานประปาเขตดำเนินการ

ข. เมื่อผู้ใช้ น้ำนำเงินมาชำระ ให้สำนักงานประปาออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.๕๗) ในส่วนที่รับชำระเพิ่มจากเงินมัดจำ และออกใบเสร็จรับเงิน

ค่าประกันการใช้น้ำ (บง.๓) ให้สำนักงานประปาเป็นผู้ดำเนินการเพื่อติดตั้งท่อประปาให้ผู้ใช้น้ำตามวงเงินที่ได้รับมอบอำนาจ

(๒) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและวางท่อ วงเงินเกินอำนาจการสั่งซื้อสิ่งจ้างของผู้จัดการประปา แต่ไม่เกินอำนาจการสั่งซื้อสิ่งจ้างของ ผู้อำนวยการสำนักงานประปาเขต ให้ปฏิบัติดังนี้

ก. เมื่อผู้ขอใช้น้ำยื่นคำขอแล้วให้สำนักงานประปาเรียกเก็บเงินค่ามัดจำในการติดตั้งวางท่อประปา พร้อมกับออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.57) แล้วดำเนินการ

สำรวจจัดทำแผนผังสังเขปและประมาณการเบื้องต้น นำเสนอสำนักงานประปาเขต เป็นผู้พิจารณา

ข. ให้สำนักงานประปาเขต พิจารณาดำเนินการสำรวจจัดทำแบบแปลน และพิมพ์เขียว ทำประมาณการค่าใช้จ่ายดำเนินการ แล้วแจ้งค่าใช้จ่ายให้ผู้ขอใช้น้ำ

ทราบโดยตรง โดยให้ผู้ขอใช้น้ำไปติดต่อเพื่อชำระเงินที่สำนักงานประปาภายในกำหนด พร้อมให้ส่งสำเนาแจ้งผู้ขอใช้น้ำ รายละเอียดประมาณการค่าใช้จ่าย และ

แบบแปลนให้สำนักงานประปาทราบด้วย เมื่อผู้ขอใช้น้ำชำระเงิน ให้การประปาออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ (บง.๕๗) ในส่วนที่ชำระเงินเพิ่ม และใบเสร็จรับเงิน

ค่าประกันการใช้น้ำ (บง.๓) สำนักงานประปาต้องส่งเงินมัดจำและเงินส่วนที่รับเพิ่มให้สำนักงานประปาเขต โดยตัวแลกเงินหรือเช็คที่ธนาคารรับรอง หรือธนาคณัติ

(กรณีไม่มีธนาคาร) แล้วแต่กรณีระบุชื่อผู้รับ " สำนักงานประปาเขต " ให้สำนักงานประปาเขตเป็นผู้ดำเนินการเพื่อติดตั้งวางท่อประปาแก่ผู้ขอใช้น้ำ ตามอำนาจที่ได้รับมอบต่อไป

(๓) ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งวางท่อประปา วงเงินเกินอำนาจการสั่งซื้อสิ่งจ้างของผู้อำนวยการสำนักงานประปาเขต ให้ปฏิบัติดังนี้

ก. เมื่อผู้ขอใช้น้ำยื่นคำขอแล้ว ให้สำนักงานประปาดำเนินการเช่นเดียวกับ (๒) ก.

ข. ให้สำนักงานประปาเขตพิจารณาดำเนินการสำรวจจัดทำแบบแปลนและพิมพ์เขียว ทำประเมินการใช้จ่ายแล้วนำเสนอรองผู้ว่าการปฏิบัติการ เพื่อพิจารณาแจ้งค่าใช้จ่ายแก่ผู้ขอใช้น้ำโดยตรง เพื่อให้ผู้ขอใช้น้ำไปชำระเงินที่สำนักงานประปาภายในกำหนด และให้ส่งสำเนาแจ้งผู้ขอใช้น้ำ พร้อมรายละเอียดประมาณการค่าใช้จ่าย และแบบแปลนให้สำนักงานประปาและสำนักงานประปาเขตทราบ เมื่อผู้ขอใช้น้ำชำระเงินให้สำนักงานประปาออกใบเสร็จรับเงินค่าต่อท่อ(บง.๕๗) แล้วให้นำส่งเงินค่ามัดจำและค่าติดตั้งวางท่อประปาที่รับเพิ่มให้ฝ่ายบัญชีและการเงิน โดยตัวแลกเงินหรือธนาคณัติ (กรณีไม่มีธนาคาร) โดยระบุชื่อผู้รับ " การประปาส่วนภูมิภาค " แล้วนำเสนอของผู้ว่าปฏิบัติการพิจารณาดำเนินการตามอำนาจที่ได้รับมอบต่อไป

ค. ให้สำนักงานประปาเป็นผู้ชำระเงินค่าประกันการใช้น้ำ (บง.๓)

(๔) เงินประกันการใช้น้ำซึ่งสำนักงานประปาได้รับชำระตามข้อ ๔ (๓) ค. ให้นำฝากธนาคาร ในวันที่รับชำระเงินหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป เพื่อโอนเข้าบัญชี เงินประกันการใช้น้ำ ให้ฝ่ายบัญชี และการเงินรับผิดชอบในการจัดทำบัญชีและลงทะเบียนเงินประกันการใช้น้ำเพื่อเป็นหลักฐานในการคืนเงินประกันค่าใช้น้ำ และให้ สำนักงานประปาคัดทำทะเบียนเงินประกันการใช้น้ำไว้ที่สำนักงานประปา กับให้ส่งสำเนาทะเบียนเงินประกันการใช้น้ำแนบไปกับรายงานรายได้ค่าน้ำและการรับเงินประจำเดือน อีกด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๐



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวนันท์วัลภ์ วุฒินันท์ เกิดวันที่ 4 ธันวาคม 2494 ที่จังหวัดพังงา สำเร็จการศึกษาตอนต้นจากโรงเรียนสตรีวัดระฆัง สำเร็จการศึกษาตอนปลายสายอาชีพจาก โรงเรียนพาณิชย์จรัสนิทวงศ์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต จากคณะบริหารธุรกิจมหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อ พ.ศ.2526 หลังจากนั้นได้เข้าทำงานในตำแหน่งเจ้าหน้าที่ประสานงาน บริษัทกฤษตามหานคร จำกัด เป็นเวลา 5 ปี และที่บริษัท วังทองกรู๊ป จำกัด เป็นเวลา 14 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายนิติกรรมและประสานงาน และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2544



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย