

รายการอ้างอิง

- กรมควบคุมมลพิษ. คู่มือสำหรับผู้ออกแบบและผู้ผลิตระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่. เล่มที่2. พิมพ์ครั้งที่1. กรุงเทพฯ: เรือนแก้วการพิมพ์, 2537.
- กรมควบคุมมลพิษ. แนวทางการควบคุมปัญหาน้ำเสียสำหรับองค์กรบริหารท้องถิ่น. เล่มที่3. พิมพ์ครั้งที่1. กรุงเทพฯ: เรือนแก้วการพิมพ์, 2537.
- กฤษณา ปานสุนทร. การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์. การบำบัดน้ำเสีย. พิมพ์ครั้งที่1. กรุงเทพฯ : มิตรนราการพิมพ์, 2539.
- จิรศักดิ์ หลิวสุวรรณ. คำใช้จ่ายดูแลชุมชน: กรณีศึกษาเทศบาล ต.บางเสาธง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- ชมขวัญ ชำนิประศาสน์. ทศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2535. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- ชวลีกร เหมือนละม้าย. คำใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา เทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- ทองสา อ้วนแก้ว. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2547.
- บัณฑิต จุลาสัย และคณะ. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- บัณฑิต จุลาสัย และอรุวรรณ ศิริรัตน์พิริยะ. สภาวะแวดล้อมของเรา. ครั้งที่2. (ม.ป.ท., ม.ป.ป.)
- ปุ่นณภา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- พัศตราภรณ์ มีศิริ. การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางผังเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- ยุวดี ศิริ. แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

- วรวิทย์ ก่อทองวิสูตร. การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขต
กรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2543.
- วสันต์ วิศณุวัฒนากิจ. ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้าน ต่อการดูแลบริหารชุมชน
ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล. วิทยา
นิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- วินัย วีระพัฒนานนท์. สิ่งแวดล้อมศึกษา. 2,000เล่ม. ครั้งที่1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์
, 2530.
- วินัย วีระพัฒนานนท์. สิ่งแวดล้อมและการพัฒนา. 2,000เล่ม. ครั้งที่1. กรุงเทพฯ: ส่องสยาม,
2537.
- สมพิศ ดวงคำ. ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วน
กลาง โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์กร
บริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- อลิสสา สัตยาพันธุ์. แนวทางการจัดการน้ำเสียของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- อารี เลาะเหม็ง. การบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชน
หลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- เอิบลาภ ศรีภิรมย์. การจัดการน้ำเสียของเมืองท่องเที่ยว: กรณีศึกษาเมืองพัทยา. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางผังเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

**เรียน ท่านผู้ตอบแบบสอบถาม**

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นายเจิมศักดิ์ เข็มประภา นิตติปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความประสงค์จะทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ทัศนคติต่อระบบบำบัดน้ำเสียในหมู่บ้านชนากลางและเล็ก : กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรร เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ”

จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านในการให้ข้อมูลที่สมบูรณ์และให้ข้อคิดเห็นในเรื่องดังกล่าว ซึ่งจะประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำให้วิทยานิพนธ์นี้มีคุณค่าทางวิชาการ

คำชี้แจง

แบบสอบถามประกอบไปด้วย 3 ส่วนด้วยกัน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ส่วนที่ 2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

ส่วนที่ 3 ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อระบบบำบัดน้ำเสีย

ขอขอบคุณสำหรับข้อมูลที่มีค่ายิ่ง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. ท่านเข้าอยู่อาศัยในโครงการนี้

- น้อยกว่า 2 ปี 2-4 ปี 4-6 ปี 6-8 ปี 8 ปีขึ้นไป

2. ปัจจุบันครอบครัวของท่านมีรายได้รวมทั้งครัวเรือนต่อเดือน

- น้อยกว่า 10,000 บาท 10,001-15,000 บาท 15,001-20,000 บาท 20,001-25,000 บาท

- 25,001-30,000 บาท 30,001-35,000 บาท 35,001-40,000 บาท 40,001-45,000 บาท

- 45,001-50,000 บาท 50,000 บาทขึ้นไป

3. สถานภาพในครัวเรือนของท่าน

- เป็นหัวหน้าครอบครัว เป็นคู่สมรส เป็นผู้พักอาศัย อื่นๆ (โปรดระบุ).....

4. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

- ท่านหรือคู่สมรสเป็นเจ้าของ เป็นบ้านของบิดา/มารดา/บุตร/ธิดา

- เป็นบ้านของญาติพี่น้อง เป็นผู้เช่า

5. บ้านที่ท่านอยู่อาศัยปัจจุบัน ชื่อหรือเช่ามาจก

- เจ้าของหมู่บ้าน/ผู้ประกอบการ เจ้าของบ้านคนเดิม

- อื่นๆ (โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

6. ท่านรู้หรือไม่ว่าในบ้านหรือหมู่บ้านของท่านมีระบบบำบัดน้ำเสีย

- รู้ว่า { มีระบบบำบัดน้ำเสีย (กรุณาข้ามไปทำข้อ 8)
 ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย (กรุณาทำข้อต่อไป)

ไม่รู้ (กรุณาทำข้อต่อไป)

7. ท่านอยากให้ระบบบำบัดน้ำเสียในบ้านหรือหมู่บ้านของท่านหรือไม่

- อยาก (กรุณาข้ามไปทำข้อ 14) ไม่อยาก (กรุณาข้ามไปทำข้อ 13)

8. ในบ้านหรือหมู่บ้านของท่านมีระบบบำบัดน้ำเสียแบบใด

- บ่อหรือถังดักตะกอนในบ้าน บ่อรวมน้ำเสียขนาดใหญ่ในหมู่บ้าน

9. เหตุใดท่านจึงทราบว่าในบ้านหรือหมู่บ้านของท่านมีระบบบำบัดน้ำเสีย (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ผู้ประกอบการบอก เพื่อนบ้านบอก เจ้าของบ้านเดิมบอก
 คณะกรรมการหมู่บ้านบอก สมาชิกในบ้านของท่านเห็น มีการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
 กลิ่นหรือแมลงจากบ่อบำบัด อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10. ท่านคิดว่าระบบบำบัดน้ำเสียในบ้านหรือหมู่บ้านของท่านต้องมีการบำรุงรักษาหรือไม่ และควรมีความถี่เท่าไร

- ต้องบำรุงรักษา ทุกๆ.....ปีต่อครั้ง (กรุณาทำข้อต่อไป) ไม่ต้องบำรุงรักษา (กรุณาข้ามไปทำข้อ 16)

11. เหตุใดท่านจึงคิดว่าระบบบำบัดน้ำเสียในบ้านหรือหมู่บ้านของท่านต้องบำรุงรักษา (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ผู้ประกอบการบอก เพื่อนบ้านบอก เจ้าของบ้านเดิมบอก
 คณะกรรมการหมู่บ้านบอก สมาชิกในบ้านของท่านบอก อื่นๆ (โปรดระบุ).....

12. ในบ้านหรือหมู่บ้านของท่านเคยทำการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียหรือไม่

- เคย ทุก.....ปีต่อครั้ง เสียค่าใช้จ่ายประมาณ.....บาทต่อครั้ง (กรุณาทำข้อต่อไป)
 ไม่เคย (กรุณาข้ามไปทำข้อ 16) ไม่ทราบ (กรุณาข้ามไปทำข้อ 16)

13. สาเหตุที่ท่านไม่อยากให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมากขึ้น
 ลำบากในการติดตั้ง
 สามารถระบายน้ำลงแหล่งน้ำสาธารณะหรือท่อระบายน้ำได้เลย
 ไม่รู้จะดูแลบำรุงรักษาอย่างไร
 ไม่ใช่หน้าที่ของประชาชนทั่วไป
 น้ำทิ้งจากบ้านไม่ค่อยสกปรก
 คิดว่าไม่เกิดประโยชน์อะไร
 อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- (กรุณาข้ามไปตอบข้อ 16)

14. สาเหตุที่ท่านอยากให้ระบบบำบัดน้ำเสีย (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม
- น้ำทิ้งจากบ้านมีความสกปรก
- ควรบำบัดน้ำเสียก่อนทิ้งลงแหล่งน้ำสาธารณะหรือท่อระบายน้ำ
- เป็นความรับผิดชอบของเจ้าของบ้าน
- สามารถดูแลบำรุงรักษาได้
- สามารถเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลได้

(กรุณาข้ามไปตอบข้อ 16)

ส่วนที่ 7 ทักษะคิดของผู้อยู่อาศัย

15. ท่านมีระดับความคิดเห็นมาก-น้อยอย่างไร เกี่ยวกับระบบน้ำเสียที่มีอยู่ในหมู่บ้านหรือบ้านของท่าน โดยให้ท่านเลือกตอบทุกหัวข้อ (กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
เสียค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษา					
ความสม่ำเสมอที่ต้องใช้ในการดูแล					
ความยุ่งยากในการดูแลบำรุงรักษา					
ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านดูแลบำรุงรักษาเองได้					
น้ำเสียหลังจากบำบัดแล้วจะสะอาด					
เป็นภาระกับตัวท่านหรือผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน					
มีปัญหาเรื่องกลิ่นและแหล่งเพาะพันธุ์ยุง					

16. ท่านเห็นด้วยกับข้อความเหล่านี้หรือไม่ (กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องหลังข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

	ใช่	ไม่ใช่
ปัญหาน้ำเน่าเสียเป็นปัญหาที่มีความสำคัญ		
ควรลดความสกปรกของน้ำและช่วยรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม		
ควรทำการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือท่อระบายน้ำ		
น้ำทิ้งจากที่อยู่อาศัยเป็นสาเหตุหลักของปัญหาน้ำเน่าเสีย		
ควรมีข้อกฎหมายบังคับให้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในอาคารทุกๆอาคาร		
เป็นความรับผิดชอบของทุกคนที่จะต้องมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในบ้านของตนเอง		

17. ท่านคิดว่าการมีระบบบำบัดน้ำเสียมีผลต่อตัวท่านในข้อเหล่านี้หรือไม่ (กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องหลังข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

	ใช่	ไม่ใช่
เกิดการระคายเคืองในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย		
ภาระในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียควรเป็นของท่านและผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน		
การมีระบบบำบัดน้ำเสียทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น (จ่ายค่าส่วนกลางรายเดือนหรือค่าดูแลร่วม)		
ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นท่านและผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านควรเป็นผู้รับผิดชอบ		
การมีระบบบำบัดน้ำเสียเป็นการเพิ่มต้นทุนราคาบ้าน		
การมีระบบบำบัดน้ำเสียทำให้ท่านต้องจ้างผู้เชี่ยวชาญในการดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย		

.....ขอบคุณครับ.....

<p>สำหรับเจ้าหน้าที่</p> <p><input type="checkbox"/> ก/ย <input type="checkbox"/> ก/ร <input type="checkbox"/> ล/ย <input type="checkbox"/> ล/ร</p>
--

ภาคผนวก ข

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (1) และมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม และพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินไว้ดังนี้

1. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่โดยแบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

- 1.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลงหรือ เนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
- 1.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือ เนื้อที่ 19-100 ไร่
- 1.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

2. การกำหนดขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรร

2.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมอาคารประเภท บ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

2.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

3. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

3.1 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละ โครงการให้มีความกว้างของเขตทาง และผิวจราจรเป็นส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

3.2 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 3.1 นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

3.3 การจัดทำทางเดินและทางเท้าให้เป็นไปตามมาตรฐานของท้องถิ่น

4. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

4.1 ระบบการระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

(1) ในท้องที่ที่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและในเขตเทศบาลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(2) ในเขตอื่น ๆ นอกจากนี้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

(3) ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มี ต้องมีประสิทธิภาพ และสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้เกณฑ์มาตรฐานที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

4.2 ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่น ในกรณีไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

5.ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

5.1 ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

5.2 ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

5.3 ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะดังนี้

(1) สวน สนามเด็กเล่นและหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่

(2) ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

6. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2544

ชนะศักดิ์ ยูวบูรณ์
(นายชนะศักดิ์ ยูวบูรณ์)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

หมายเหตุ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ 118 ตอนพิเศษ 61 ง
วันที่ 29 มิถุนายน 2544

ภาคผนวก ก

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
พ.ศ. 2545

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา (2)8 และมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545”

ข้อ2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ3 บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ4 ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด 1

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ5 ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา (5) 23 และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการ แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ รับ อนุญาต ได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการ

สาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะ โอนไว้ด้วยทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สิน ตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีแนบท้ายประกาศนี้

(2) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (1) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษา

(3) การแจ้งตาม (2) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวันพร้อมทั้งปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตาม (1) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลา ที่ระบุใน (4) โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อ เป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(4) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (1) ให้แล้วเสร็จ แต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 5 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 7 ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ 8 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

ข้อ 9 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สิน

และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีในข้อ (1)5 ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 5(4)

ข้อ 10 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 5 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก หรือผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย ตามแผนผังโครงการ และแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ (1)5 ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ (4)5

ข้อ 11 ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

ข้อ 12 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ (1)5 ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

หมวด 2

การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ข้อ 13 เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ (4)5 แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ และผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจาก หน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(1)แผนงาน โครงการ และระยะเวลาดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(2) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ในการดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน

(4) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ 14 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ 13 แล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมรายละเอียดตามข้อ 13 โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งที่แพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมกันนั้นให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุดและบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่งแห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน กรณีประกาศ ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบครบกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน และประกาศหนังสือพิมพ์ครบแล้วให้รวบรวม หลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามวรรคสองแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ถ้ามีให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดิน โดยเร็ว

ประกาศ ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545

ประวิทย์ สีห์โสภณ

นายประวิทย์ สีห์โสภณ

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นายเจิมศักดิ์ เจียมประภา เกิดวันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ.2519 ที่จังหวัดกรุงเทพฯ จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาจาก โรงเรียนเทพศิรินทร์ และจบการศึกษาระดับปริญญาตรี จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ในปีพ.ศ.2543