



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สิงหาคม 2536

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามงานศึกษาวิจัย

เรียน ผู้บริหารของโครงการ.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถามจำนวน 1 ชุด

ด้วยกระผม นายที ดำรงค์ นักศึกษาปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ได้ทำการศึกษาวิจัยประกอบการศึกษาในเรื่อง " การตลาดของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ " โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา เพื่อให้ทราบถึงการดำเนินการด้านการตลาด รวมถึงปัญหาต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

กระผมใคร่ขอความกรุณาจากท่าน ช่วยตอบแบบสอบถามที่แนบมาพร้อมนี้ เพื่อใช้ประกอบในการศึกษาวิจัยเท่านั้น และข้อมูลต่าง ๆ ที่ท่านให้ไว้ กระผมจะถือเป็นความลับอย่างยิ่ง และจะไม่นำไปเปิดเผยโดยเด็ดขาด

กระผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความร่วมมือจากท่านในการตอบแบบสอบถาม และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

(นายที ดำรงค์)

ผู้ดำเนินการศึกษา

All rights reserved

แบบสอบถาม

แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ประกอบการศึกษา "การค้นคว้าอิสระ" เรื่อง การตลาดของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ผู้ทำการศึกษาขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลและตอบแบบสอบถาม โดยทำเครื่องหมาย / ใน () ที่ท่านต้องการเลือก ผู้ทำการศึกษาขอกราบขอบพระคุณในการเสียสละเวลาของท่าน และให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเพื่อประโยชน์ในการศึกษา มา ณ โอกาสนี้ด้วย

ตอนที่ 1 การดำเนินงานของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

1. โครงการบ้านจัดสรรที่ท่านดำเนินการนี้ มีการเปิดจำหน่ายเมื่อ พ.ศ. 253...

2. การดำเนินโครงการบ้านจัดสรรของท่านอยู่ในรูปแบบใด

เจ้าของคนเดียว

ห้างหุ้นส่วนจำกัด

บริษัทจำกัด

อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

3. เงินลงทุนในโครงการบ้านจัดสรรของท่าน

ต่ำกว่า 25 ล้านบาท

26 ถึง 50 ล้านบาท

51 ถึง 75 ล้านบาท

76 ถึง 100 ล้านบาท

มากกว่า 100 ล้านบาท

4. แหล่งเงินทุนในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรของท่านมาจาก (ตอบได้หลายข้อ)

- เงินทุนของตนเอง
- ผู้ถือหุ้น/หุ้นส่วน
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- เงินกู้ยืมจากแหล่งอื่น ๆ (โปรดระบุ)

5. ท่านมีการศึกษาข้อมูลเพื่อใช้ในการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มีการศึกษาข้อมูล
- มีการศึกษาข้อมูล โดย
 - ศึกษาการดำเนินการของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรรายอื่น ๆ
 - ศึกษาเอกสาร ข้อมูลจากหน่วยงานของรัฐและเอกชนที่เกี่ยวกับความต้องการของลูกค้า
 - การออกแบบสอบถาม/วิจัยเพื่อสำรวจความต้องการของลูกค้า
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
(ถ้าไม่มีการดำเนินการสร้างบ้านเดี่ยว ชำมไปตอบข้อ 16)

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

กรณีโครงการบ้านจัดสรรของท่านมีการจำหน่ายบ้านเดี่ยว โปรดตอบข้อ 6 ถึง ข้อ 15

6. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวของท่านคือ

- กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 30,001 บาทถึง 60,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวสูงกว่า 60,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่างต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 30,001 บาท ถึง 60,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวสูงกว่า 60,000 บาทต่อเดือน

7. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุดในการดำเนิน โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

- ตัวบ้าน
- ทำเลที่ตั้งของโครงการ
- ราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงิน
- การส่งเสริมการตลาดและโปรโมชั่น
- การจัดระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

8. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุด เกี่ยวกับตัวบ้านในโครงการบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว

- การมีบ้านหลายรูปแบบให้เลือก
- การออกแบบบ้านที่เน้นการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอย
- การออกแบบบ้านที่ทันสมัยสวยงาม
- ขนาดของพื้นที่ดินของบ้านจัดสรร
- การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างบ้าน
- ฝีมือและความประณีตในการก่อสร้างบ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

9. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุดในการเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว

- เป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเข้าถึง
- เป็นทำเลที่มองเห็นวิวทิวทัศน์ได้สวยงาม
- เป็นทำเลที่มีบรรยากาศสงบร่มรื่น น่าอยู่อาศัย
- มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอยู่ในพื้นที่ที่ตั้งโครงการ
- ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่รัฐดำเนินการอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการ
- ระยะทางไม่ห่างไกลจากตัวเมือง
- ราคาที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ
- การขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ของที่ตั้งโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

10. ในการตั้งราคาขายบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวของท่าน ท่านพิจารณาถึงปัจจัย

ใดบ้าง

- ตั้งราคาโดยพิจารณาจากคู่แข่งชั้น
- ตั้งราคาโดยพิจารณาจากต้นทุน
- ตั้งราคาโดยพิจารณาจากอำนาจซื้อของลูกค้าเป้าหมาย
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

11. การปรับราคาขายของบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ท่านดำเนินการ มีการ

เปลี่ยนแปลงอย่างไร

- มีการปรับราคาตามคู่แข่งชั้น
- มีการปรับราคาตามเป้าหมายยอดขายที่ตั้งไว้
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

12. การดำเนินการสร้างบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวของท่าน

- จัดสร้างบ้านระหว่างการจัดจำหน่าย
- มีบ้านตัวอย่างให้ผู้เข้าชมและจะจัดสร้างบ้านภายหลังการซื้อขาย

13. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุดในการส่งเสริมการตลาด บ้านจัดสรรประเภท

บ้านเดี่ยว

- การให้ส่วนลดในกรณีต่าง ๆ
- การให้ของแถม
- การส่งเสริมด้านพนักงาน
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์
- การต้อนรับและให้บริการต่อลูกค้าที่ไปเยี่ยมชมโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

14. การส่งเสริมการตลาดด้านพนักงาน ของบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ท่านมีการ
ดำเนินการอย่างไร

- การให้เปอร์เซ็นต์ต่อยอดที่ขายได้
- การให้โบนัสพิเศษ
- การตั้งรางวัล
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

15. เมื่อท่านประสบกับการแข่งขันสูงจากคู่แข่งชั้น สิ่งที่ท่านจะใช้ดำเนินการเพื่อจูงใจ
ลูกค้ามาซื้อบ้านจัดสรร
ประเภทบ้านเดี่ยวของท่าน คือข้อใด

- การลดราคา
- การเน้นการให้บริการเพิ่มเติมหลังการขาย
- การให้ส่วนลด/แจก/แถม
- การเพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์
- การขยายระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

กรณีโครงการบ้านจัดสรรของท่าเหมืองการจำหน่ายบ้านแฝดไปรตตอบข้อ 16 ถึงข้อ 25

16. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดของท่านคือ

-] กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน
-] กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 30,001 บาทถึง 60,000 บาทต่อเดือน
-] กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวสูงกว่า 60,000 บาทต่อเดือน
-] กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่างต่ำกว่า 30,000 บาท ต่อเดือน
-] กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 30,001 บาท ถึง 60,000 บาทต่อเดือน
-] กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวสูงกว่า 60,000 บาทต่อเดือน

17. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุดในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดในจังหวัดเชียงใหม่

-] ตัวบ้าน
-] ทำเลที่ตั้งของโครงการ
-] ราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงิน
-] การส่งเสริมการตลาดและการโฆษณา
-] การจัดระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ
-] อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

18. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุด เกี่ยวกับตัวบ้านในโครงการบ้านจัดสรร ประเภท บ้านแฝด

- การมีบ้านหลายรูปแบบให้เลือก
- การออกแบบบ้านที่เน้นการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอย
- การออกแบบบ้านที่ทันสมัยสวยงาม
- ขนาดของพื้นที่ดินของบ้านจัดสรร
- การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างบ้าน
- ฝีมือและความประณีตในการก่อสร้างบ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

19. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุด ในเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร ประเภท บ้านแฝด

- เป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเข้าถึง
- เป็นทำเลที่มองเห็นวิวทิวทัศน์ได้สวยงาม
- เป็นทำเลที่มีบรรยากาศสงบร่มรื่น น่าอยู่อาศัย
- มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอยู่ในพื้นที่ตั้งโครงการ
- ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่รัฐดำเนินการอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการ
- ระยะทางไม่ห่างไกลจากตัวเมือง
- ราคาที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ
- การขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ของที่ตั้งโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

20. ในการตั้งราคาขายบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดของท่าน ท่านพิจารณาถึงปัจจัยใดบ้าง

- ตั้งราคาโดยพิจารณาจากคู่แข่งชั้น
- ตั้งราคาโดยพิจารณาจากต้นทุน
- ตั้งราคาโดยพิจารณาจากอำนาจซื้อของลูกค้าเป้าหมาย
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

21. การปรับราคาขายของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดที่ท่านดำเนินการมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร

- มีการปรับราคาตามคู่แข่งชั้น
- มีการปรับราคาตามเป้าหมายยอดขายที่ตั้งไว้
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

22. การดำเนินการสร้างบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดของท่าน

- จัดสร้างบ้านระหว่างการจัดจำหน่าย
- มีบ้านตัวอย่างให้ผู้เข้าชมและจะจัดสร้างบ้านภายหลังการซื้อขาย

23. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุดในการส่งเสริมการตลาด บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด

- การให้ส่วนลดในกรณีต่าง ๆ
- การให้ของแถม
- การส่งเสริมด้านพนักงาน
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์
- การต้อนรับและให้บริการต่อลูกค้าที่ไปเยี่ยมชมโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

24. การส่งเสริมการตลาดด้านพนักงานของ โครงการบ้านแฝดของท่าน มีการดำเนินการ
อย่างไร

- การให้เปอร์เซ็นต์ต่อยอดที่ขายได้
- การให้โบนัสพิเศษ
- การตั้งรางวัล
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

25. เมื่อท่านประสบกับการแข่งขันสูงจากคู่แข่ง สิ่งที่ท่านจะใช้ดำเนินการเพื่อจูงใจ
ลูกค้ามาซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด คือข้อใด

- การลดราคา
- การเน้นการให้บริการเพิ่มเติมหลังการขาย
- การให้ส่วนลด/แจก/แถม
- การเพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์
- การขยายระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

(กรณีไม่มีการดำเนินการสร้างทาว์นเฮ้าส์ ชำมไปตอบข้อ 36)

กรณีโครงการบ้านจัดสรรของท่านมีการจำหน่ายทาวน์เฮ้าส์โปรดตอบข้อ 26 ถึง ข้อ 35

26. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโครงการบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์ของท่านคือ

- กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 30,001 บาทถึง 60,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้าในเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวสูงกว่า 60,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่างต่ำกว่า 30,000 บาท ต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 30,001 บาท ถึง 60,000 บาทต่อเดือน
- กลุ่มลูกค้านอกเขตจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรายได้ของครอบครัวสูงกว่า 60,000 บาทต่อเดือน

27. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุดในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรประเภท

ทาวน์เฮ้าส์ในจังหวัดเชียงใหม่

- ตั๋วบ้าน
- ทำเลที่ตั้งของโครงการ
- ราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงิน
- การส่งเสริมการตลาดและการโฆษณา
- การจัดระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

28. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุด เกี่ยวกับตัวบ้านในโครงการบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์

- การมีบ้านหลายรูปแบบให้เลือก
- การออกแบบบ้านที่เน้นการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอย
- การออกแบบบ้านที่ทันสมัยสวยงาม
- ขนาดของพื้นที่ดินของบ้านจัดสรร
- การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างบ้าน
- ฝีมือและความประณีตในการก่อสร้างบ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

29. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุด ในเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์

- เป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเข้าถึง
- เป็นทำเลที่มองเห็นวิวทิวทัศน์ได้สวยงาม
- เป็นทำเลที่มีบรรยากาศสงบร่มรื่น น่าอยู่อาศัย
- มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอยู่ในพื้นที่ตั้งโครงการ
- ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่รัฐดำเนินการอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการ
- ระยะทางไม่ห่างไกลจากตัวเมือง
- ราคาที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ
- การขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ของที่ตั้งโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

30. ในการตั้งราคาขายบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ของท่าน ท่านพิจารณาถึงปัจจัยใดบ้าง
- ตั้งราคาโดยพิจารณาจากคู่แข่งชั้น
 - ตั้งราคาโดยพิจารณาจากต้นทุน
 - ตั้งราคาโดยพิจารณาจากอำนาจซื้อของลูกค้าเป้าหมาย
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
31. การปรับราคาขายของบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ที่ท่านดำเนินการ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร
- มีการปรับราคาตามคู่แข่งชั้น
 - มีการปรับราคาตามเป้าหมายยอดขายที่ตั้งไว้
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
32. การดำเนินการสร้างบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ของท่าน
- จัดสร้างบ้านระหว่างการจัดจำหน่าย
 - มีบ้านตัวอย่างให้ผู้เข้าชมและจะจัดสร้างบ้านภายหลังการซื้อขาย
33. ท่านให้ความสำคัญต่อสิ่งใดมากที่สุดในการส่งเสริมการตลาด บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์
- การให้ส่วนลดในกรณีต่าง ๆ
 - การให้ของแถม
 - การส่งเสริมด้านพนักงาน
 - การโฆษณาประชาสัมพันธ์
 - การต้อนรับและให้บริการต่อลูกค้าที่ไปเยี่ยมชมโครงการ
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

34. การส่งเสริมการตลาดด้านพนักงาน ของโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

ท่านมีการดำเนินการอย่างไร

- การให้เปอร์เซ็นต์ต่อยอดที่ขายได้
- การให้โบนัสพิเศษ
- การตั้งรางวัล
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

35. เมื่อท่านประสบกับการแข่งขันสูงจากคู่แข่ง สิ่งที่ท่านจะใช้ดำเนินการเพื่อจูงใจ

ลูกค้ามาซื้อบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ คือข้อใด

- การลดราคา
- การเน้นการให้บริการเพิ่มเติมหลังการขาย
- การให้ส่วนลด/แจก/แถม
- การเพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์
- การขยายระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ทุกโครงการโปรดตอบคำถามข้อที่ 36 ถึง ข้อ 41

36. การจัดจำหน่ายบ้านจัดสรรของท่านดำเนินการโดย

- การจัดตั้งสำนักงานขายของโครงการเอง
- มีการจัดตั้งตัวแทนขาย
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright © by Chiang Mai University

All rights reserved

37. การตั้งสำนักงานขายของท่านมีทั้งหมด.....แห่ง ตั้งอยู่ที่

- ฟังตั้ง โครงการบ้านจัดสรรเท่านั้น
- ฟังตั้ง โครงการบ้านจัดสรรและภายนอกโครงการแต่อยู่ในจังหวัด เชียงใหม่
- ฟังตั้ง โครงการบ้านจัดสรรและภายนอกโครงการที่อยู่ในจังหวัด เชียงใหม่และต่างจังหวัด

38. การโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการบ้านจัดสรรที่ท่านดำเนินการอยู่ ผ่านสื่อประเภทใด

- หนังสือพิมพ์
- โทรทัศน์
- วิทยุ
- นิตยสาร
- รถโฆษณา
- ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่
- ป้ายโฆษณาขนาดเล็ก แผ่นผ้า
- แผ่นพับ
- การส่ง เอกสารแผ่นพับทาง ไปรษณีย์ไปยังกลุ่มเป้าหมาย
- การให้พนักงานขายไปติดต่อกลุ่มลูกค้าโดยตรง
- การเข้าร่วมจัดงานต่าง ๆ เพื่อประชาสัมพันธ์แนะนำโครงการ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

39. การใช้ขบวนการโฆษณาประชาสัมพันธ์ท่านพิจารณาจากเกณฑ์ใด

-] พิจารณาจากคู่แข่งชั้น
-] พิจารณาจากยอดขาย
-] พิจารณาตามฝ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์เสนอ
-] พิจารณาตามความคิดเห็นของฝ่ายบริหาร
-] อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

40. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด คิดเป็นร้อยละเท่าใดของยอดขาย

-] น้อยกว่า 5%
-] 5-10%
-] มากกว่า 10%

41. การให้บริการพิเศษต่าง ๆ หลังการขายที่ท่านดำเนินการในโครงการบ้านจัดสรรของท่าน

-] การให้ประกันคุณภาพการก่อสร้างบ้าน
-] การบริการซ่อมแซมและต่อเติมบ้าน
-] การบริการรถรับ-ส่งของโครงการ
-] การบริการดูแลสนาม ต้นไม้แก่บ้าน ภายในโครงการ
-] การบริการซ่อมแซมไฟฟ้า, ประปา, โทรทัศน์
-] อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ตอนที่ 2 ปัญหาและความคิดเห็นต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่
(ขอทุกโครงการ โปรดตอบคำถามในตอนนี้)

42. ในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร ท่านประสบปัญหาการดำเนินการเกี่ยวกับการผลิตบ้าน
ในเรื่องใดบ้าง

- การรวบรวมพื้นที่ดินเป็นผืนใหญ่
- การดำเนินการปรับพื้นที่ ถมที่
- ขั้นตอนการขออนุญาตดำเนินการ
- การดำเนินการเกี่ยวกับการติดตั้งไฟฟ้า ประปา
- การจัดหาผู้ดำเนินการก่อสร้างบ้าน สิ่งสาธารณูปโภค
- ราคาวัสดุก่อสร้าง
- ราคาที่ดิน
- แหล่งเงินทุนที่ให้การสนับสนุนโครงการ
- แรงงานช่างฝีมือ
- ความล่าช้าในการก่อสร้าง
- การลดวงเงินของสถาบันการเงิน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

43. ปัญหาด้านการตลาดที่ท่านประสบในการดำเนินการธุรกิจบ้านจัดสรร
- การเพิ่มขึ้นของคู่แข่งชั้น
 - การขาดแคลนบุคลากรด้านการตลาด
 - การแข่งขันด้านราคาจำหน่าย
 - การแข่งขันด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์
 - การแข่งขันด้านการส่งเสริมการตลาด
 - อำนาจการซื้อของลูกค้า
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
44. ท่านมีโครงการที่จะขยายหรือเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่ หรือไม่
- มี
 - ไม่มี
45. ท่านคิดว่ารูปแบบบ้านชนิดใดจะได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อต่อไปตามลำดับ
- บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว
 - บ้านเดี่ยว สองชั้น
 - บ้านเดี่ยว สามชั้น
 - บ้านแฝด ชั้นเดียว
 - บ้านแฝด สองชั้น
 - ทาวน์เฮ้าส์ หนึ่งชั้น
 - ทาวน์เฮ้าส์ สองชั้น
 - ทาวน์เฮ้าส์ สามชั้น
 - อาคารชุด
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

46. ท่านคิดว่าแนวโน้มของการขยายตัวของบ้านจัดสรรในอนาคต ควรจะอยู่ในแนวถนน

สายหลักสายใด

- [] สายเชียงใหม่-แมริม
- [] สายเชียงใหม่-แม่ใจ
- [] สายเชียงใหม่-สันทราย(สายเก่า)
- [] สายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด
- [] สายเชียงใหม่-สันกำแพง
- [] สายเชียงใหม่-สารภี-ลำพูน
- [] สายเชียงใหม่-หางดง
- [] สายชุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง (เลียงเมือง)
- [] อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

47. ท่านคิดว่ารัฐบาลควรให้การสนับสนุน และช่วยเหลือผู้ประกอบการจัดสรร
ในเรื่องใดบ้าง

.....
.....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright © by Chiang Mai University
 All rights reserved

แบบสำรวจบ้านจัดสรร

1. ชื่อหมู่บ้านจัดสรร.....
2. จำนวนบ้านทั้งหมดที่โครงการจัดจำหน่าย.....หน่วย
แยกเป็น
 - 2.1 บ้านเดี่ยว.....หน่วย
 - 2.2 บ้านแฝด.....หน่วย
 - 2.3 ทาวน์เฮ้าส์.....หน่วย
3. จำนวนบ้านทั้งหมดที่โครงการจำหน่ายแล้ว.....หน่วย
แยกเป็น
 - 3.1 บ้านเดี่ยว.....หน่วย
 - 3.2 บ้านแฝด.....หน่วย
 - 3.3 ทาวน์เฮ้าส์.....หน่วย
4. รูปแบบบ้านเดี่ยวที่โครงการจัดจำหน่าย (ถ้ามี)

<input type="checkbox"/>	บ้านเดี่ยว ชั้นเดี่ยว	ขนาด.....	ห้องนอน.....	ห้องน้ำ.....
		ขนาด.....	ห้องนอน.....	ห้องน้ำ.....
<input type="checkbox"/>	บ้านเดี่ยว สองชั้น	ขนาด.....	ห้องนอน.....	ห้องน้ำ.....
		ขนาด.....	ห้องนอน.....	ห้องน้ำ.....
<input type="checkbox"/>	อื่น ๆ.....			

5. รูปแบบบ้านแฝดที่โครงการจัดจำหน่าย (ถ้ามี)

- บ้านแฝด ชั้นเดียว ขนาด.....ห้องนอน.....ห้องน้ำ
- บ้านแฝด สองชั้น ขนาด.....ห้องนอน.....ห้องน้ำ
ขนาด.....ห้องนอน.....ห้องน้ำ
- อื่น ๆ

6. รูปแบบทาวน์เฮ้าส์ที่โครงการจัดจำหน่าย (ถ้ามี)

- ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ขนาด.....ห้องนอน.....ห้องน้ำ
- ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น ขนาด.....ห้องนอน.....ห้องน้ำ
- ทาวน์เฮ้าส์สามชั้น ขนาด.....ห้องนอน.....ห้องน้ำ

7. ขนาดพื้นที่ดินของบ้านเดี่ยวภายในโครงการ

- น้อยกว่า 50 ตารางวา
- 50 ถึง 100 ตารางวา
- 101 ถึง 150 ตารางวา
- มากกว่า 150 ตารางวา

8. ขนาดพื้นที่ดินของบ้านแฝดภายในโครงการ

- น้อยกว่า 30 ตารางวา
- 30 ถึง 60 ตารางวา
- มากกว่า 60 ตารางวา

9. ขนาดพื้นที่ดินของทาวน์เฮ้าส์ภายในโครงการ

- น้อยกว่า 20 ตารางวา
- 20 ถึง 30 ตารางวา
- 31 ถึง 40 ตารางวา

10. บ้านแบบชั้นเดียวที่โครงการบ้านจัดสรรมีให้ผู้ซื้อเลือกแบบ
11. แบบบ้านเดี่ยวสองชั้นที่โครงการบ้านจัดสรรมีให้ผู้ซื้อเลือก...แบบ
12. แบบบ้านแฝดหนึ่งชั้นที่โครงการบ้านจัดสรรมีให้ผู้ซื้อเลือก....แบบ
13. แบบบ้านแฝดสองชั้นที่โครงการบ้านจัดสรรมีให้ผู้ซื้อเลือก....แบบ
14. สิ่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านจัดสรรนี้
- ถนน พื้น.....ขนาดความกว้างของถนนสายหลัก.....
 - เมตร ถนนสายรอง.....เมตร
 - ทางเท้า
 - ไฟฟ้าให้แสงสว่างตามแนวถนน
 - ประปา โดย การดำเนินการของ โครงการ
 - การดำเนินการของการประปาส่วนภูมิภาค
 - ระบบกำจัดขยะมูลฝอย
 - การดำเนินการของ โครงการ
 - การดำเนินการของเทศบาลหรือสุขาภิบาล
 - ระบบท่อระบายน้ำเสีย
 - ระบบรักษาความปลอดภัย
 - โทรศัพท์

15. สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีในโครงการบ้านจัดสรรนี้

- สระว่ายน้ำ
- สนามเทนนิส
- สนามเด็กเล่น
- สโมสร
- สวนสาธารณะ
- ภัตตาคาร, ร้านอาหาร
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

16. ราคาขายของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวของโครงการบ้านจัดสรรนี้

- ต่ำกว่า 750,000 บาท
- 750,000 ถึง 1,500,000 บาท
- 1,500,001 ถึง 2,250,000 บาท
- มากกว่า 2,250,000 บาท

17. ราคาขายของบ้านเดี่ยวสองชั้นของโครงการบ้านจัดสรรนี้

- ต่ำกว่า 750,000 บาท
- 750,000 ถึง 1,500,000 บาท
- 1,500,001 ถึง 2,250,000 บาท
- มากกว่า 2,250,000 บาท

18. ราคาขายของบ้านแฝดชั้นเดียวของโครงการบ้านจัดสรรนี้

- ต่ำกว่า 750,000 บาท
- 750,000 ถึง 1,500,000 บาท
- 1,500,001 บาท ถึง 2,250,000 บาท
- มากกว่า 2,250,000 บาท

19. ราคาขายของบ้านแฝดสองชั้นของโครงการบ้านจัดสรร

- ต่ำกว่า 750,000 บาท
- 750,000 บาท ถึง 1,500,000 บาท
- 1,500,001 บาท ถึง 2,250,000 บาท
- มากกว่า 2,250,000 บาท

20. ราคาขายของทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียวของโครงการบ้านจัดสรรนี้

- ต่ำกว่า 750,000 บาท
- 750,000 ถึง 1,500,000 บาท

21. ราคาขายของทาวน์เฮ้าส์สองชั้นของโครงการบ้านจัดสรรนี้

- ต่ำกว่า 750,000 บาท
- 750,000 ถึง 1,500,000 บาท

22. ราคาขายของทาวน์เฮ้าส์สามชั้นของโครงการบ้านจัดสรรนี้

- ต่ำกว่า 750,000 บาท
- 750,000 ถึง 1,500,000 บาท

23. การกำหนดราคาขายของที่ดินของบ้านจัดสรรนี้

- มีการกำหนดราคาในอัตราเดียวกันตลอดทั้งโครงการ
- มีการกำหนดราคาโดยมีการแบ่งเขตราคา

24. ราคาขายที่ดินต่อตารางวาของบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว

- ต่ำกว่า 7,500 บาท
- 7,500 ถึง 15,000 บาท
- มากกว่า 15,000 บาท

25. ราคาขายที่ดินต่อตารางวาของบ้านจัดสรร ประเภทบ้านแฝด

- ต่ำกว่า 7,500 บาท
- 7,500 ถึง 15,000 บาท
- มากกว่า 15,000 บาท

26. ราคาขายที่ดินต่อตารางวาของบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์

- ต่ำกว่า 7,500 บาท
- 7,500 ถึง 15,000 บาท
- มากกว่า 15,000 บาท

27. เงื่อนไขเรื่องราคาในการซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

- มีการจองและต้องชำระเงินจอง
- ต้องชำระเงินส่วนหนึ่งในวันทำสัญญาซื้อขาย
- มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินดาวน์
- ไม่มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินดาวน์
- มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ

28. เงื่อนไขเรื่องราคาในการซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด

- มีการจองและต้องชำระเงินจอง
- ต้องชำระเงินส่วนหนึ่งในวันทำสัญญาซื้อขาย
- มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินดาวน์
- ไม่มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินดาวน์
- มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ

29. เงื่อนไขเรื่องราคาในการซื้อบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

- มีการจองและต้องชำระเงินจอง
- ต้องชำระเงินส่วนหนึ่งในวันทำสัญญาซื้อขาย
- มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินดาวน์
- ไม่มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับเงินดาวน์
- มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ

30. การจองซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ต้องชำระเงินจอง.....บาท

31. การจองซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด ต้องชำระเงินจอง.....บาท

32. การจองซื้อบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ต้องชำระเงินจอง.....บาท

33. สัดส่วนเงินดาวน์ต่อราคาขายของบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็น.....%

34. สัดส่วนเงินดาวน์ต่อราคาขายของบ้านจัดสรร ประเภทบ้านแฝดคิดเป็น.....%

35. สัดส่วนเงินดาวน์ต่อราคาขายของบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์ คิดเป็น.....%

36. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ของบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน.....งวด

(งวดละ 1 เดือน)

37. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดจำนวน.....งวด

(งวดละ 1 เดือน)

38. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ของบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์จำนวน.....งวด

(งวดละ 1 เดือน)

39. จำนวนเงินดาวน์ต่องวดที่ผู้ซื้อต้องชำระ ของบ้านเดี่ยว

- ต่ำกว่า 10,000 บาท
- 10,000 ถึง 20,000 บาท
- 20,001 ถึง 30,000 บาท
- มากกว่า 30,000 บาท

40. จำนวนเงินดาว์นองวัดที่ผู้ซื้อต้องชำระ ของบ้านแฝด
- ต่ำกว่า 10,000 บาท
 - 10,000 ถึง 20,000 บาท
 - 20,001 ถึง 30,000 บาท
 - มากกว่า 30,000 บาท
41. จำนวนเงินดาว์นองวัดที่ผู้ซื้อต้องชำระ ของทาวน์เฮ้าส์
- ต่ำกว่า 10,000 บาท
 - 10,000 ถึง 20,000 บาท
 - 20,001 ถึง 30,000 บาท
 - มากกว่า 30,000 บาท
42. แหล่งเงินทุนหรือสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการบ้านจัดสรรนี้
- 1 แห่ง คือ.....
 - 2 แห่ง คือ.....
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
43. การส่งเสริมการจัดจำหน่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อของบ้านเดี่ยว
- มีการให้ส่วนลดในกรณีต่าง ๆ
 - มีการให้ของแถม
 - มีการจับฉลาก ซึ่ง โชคต่าง ๆ
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

44. การส่งเสริมการจัดจำหน่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อของบ้านแฝด

- มีการให้ส่วนลดในกรณีต่าง ๆ
- มีการให้ของแถม
- มีการจับฉลาก ชิงโชคต่าง ๆ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

45. การส่งเสริมการจัดจำหน่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อของทาวน์เฮ้าส์

- มีการให้ส่วนลดในกรณีต่าง ๆ
- มีการให้ของแถม
- มีการจับฉลาก ชิงโชคต่าง ๆ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

46. การให้ส่วนลดแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

- ให้กรณีที่มีการซื้อในช่วงเวลาที่กำหนด
- ให้กรณีที่มีการชำระเงินครบตามเงื่อนไข
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

47. การให้ส่วนลดแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด

- ให้กรณีที่มีการซื้อในช่วงเวลาที่กำหนด
- ให้กรณีที่มีการชำระเงินครบตามเงื่อนไข
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

48. การให้ส่วนลดแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

- ให้กรณีที่มีการซื้อในช่วงเวลาที่กำหนด
- ให้กรณีที่มีการชำระเงินครบตามเงื่อนไข
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

49. การให้ของแถมแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว

- การให้เฟอร์นิเจอร์ต่าง ๆ ภายในบ้าน เช่น.....
- การให้เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ ภายในบ้าน เช่น.....
- การจัดตกแต่งสถานที่, สนามหญ้า
- การจัดทำรั้ว
- การจัดทำมุงลวด, เหล็กตัด
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

50. การให้ของแถมแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ประเภทบ้านแฝด

- การให้เฟอร์นิเจอร์ต่าง ๆ ภายในบ้าน เช่น.....
- การให้เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ ภายในบ้าน เช่น.....
- การจัดตกแต่งสถานที่, สนามหญ้า
- การจัดทำรั้ว
- การจัดทำมุงลวด, เหล็กตัด
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

51. การให้ของแถมแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์

- การให้เฟอร์นิเจอร์ต่าง ๆ ภายในบ้าน เช่น.....
- การให้เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ ภายในบ้าน เช่น.....
- การจัดตกแต่งสถานที่, สนามหญ้า
- การจัดทำรั้ว
- การจัดทำมุงลวด, เหล็กตัด
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

52. การจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร

- [] มีการดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการของหมู่บ้าน
- [] ดำเนินการโดยเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรและเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าบ้าน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 7 (1) และข้อ 9 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน วางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535"

ข้อ 2. ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3. ให้ยกเลิก

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2533

ข้อ 4. ในกรณีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาเห็นเป็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายก็ได้

หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 5. ในการอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

5.1 แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน และลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ รวมทั้งเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอกตามสภาพความเป็นจริงในพื้นที่ที่สามารถตรวจสอบได้

5.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงรูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินทุกแปลงที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน และรายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกัน รวมทั้งเงื่อนไขที่เกี่ยวกับที่ดินทั้งของทางราชการและของทางส่วนบุคคล ให้แสดงการแบ่งส่วนโครงการย่อยของ วิธีการจัดสรรที่ดิน (ถ้ามี) ในแผนผังบริเวณรวม และในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

5.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังแสดงการแบ่งที่ดินออกเป็นที่ดินแปลงย่อย เพื่อการจัดจำหน่ายแยกประเภท และแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

5.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามนัยข้อ 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งประกอบไปด้วยแผนผังต่าง ๆ ได้แก่

ก. แผนผังระบบการระบายน้ำ

ข. แผนผังระบบการประปาที่จัดทำโดยผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน

ค. แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย

ง. แผนผังระบบการกำจัดขยะมูลฝอย

จ. แผนผังระบบถนนและทางเท้า

ฉ. แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 6. แผนผังทุกรายการ จะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการ

ปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่จะต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 7. แผนผังแต่ละรายการจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 ของทางราชการ โดยจะต้องจัดให้มุมด้านล่างข้างขวา แสดงคตินี้แผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่บริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดินชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมาย ว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

หมวด 2

โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 8. ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียด ตามความในข้อ 11 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ดังต่อไปนี้

8.1 ชื่อของผู้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งที่อยู่และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

8.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน

8.3 หมายเลขเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรร เนื้อที่ดินรายแปลง และเนื้อที่ดินรวม รายการนี้จะต้องแสดงไว้ในแผนผังบริเวณรวมของหมวด 1 ด้วย

8.4 บัญชีแสดงหมายเลขของที่ดินแปลงย่อย และเนื้อที่ดินแต่ละแปลง ที่ดินย่อย ที่จะจัดจำหน่ายทั้งหมด โดยเรียงลำดับต่อเนื่องกันไปทุกประเภทที่จะทำการจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยที่ใช้เพื่อเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แสดงเนื้อที่ที่ดินเป็นรายแปลง

8.5 ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดิน โดยมีรายละเอียดแสดงขนาด ความกว้าง ความยาว เนื้อที่และจำนวนของแต่ละประเภท โดยกำหนดวันที่เริ่มก่อสร้างและวันที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ และในกรณีที่เป็นการใหญ่ ให้แบ่งเป็นส่วนหรือเป็นโครงการย่อย พร้อมทั้งราคาค่าก่อสร้างจัดทำโดยประมาณแยกเป็นส่วน ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดสร้างและการกำหนดมูลค่าการค้าประกันสาธารณูปโภค

การจัดแบ่งเป็นส่วนหรือโครงการย่อย ต้องแสดงแต่ละส่วนให้ชัดเจนในแผนผังบริเวณรวม ให้เห็นความเชื่อมโยงระหว่างโครงการย่อยด้วยกัน

8.6 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละที่ดินแปลงย่อยที่จะทำการจำหน่าย โดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ที่ดินแปลงใหญ่ที่จะเก็บไว้พัฒนาภายหลังจะต้องแจ้งประเภทของอาคารที่สร้างขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดความต้องการระบบสาธารณูปโภค

ข้อ 9. ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

9.1 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดินโดยการรวมการปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณทั้งส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

9.2 วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคารรวมทั้งระบบบริการชำระค่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งประเภทเงินสด และเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้ ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นบัญชีรายละเอียดทั้งค่าที่ดินค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือราคาเหมารวมทั้งดินและอาคาร

9.3 วิธีการในการบำรุงรักษาและการบริการสิ่งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น ระบบถนนและทางเท้า การปลูกต้นไม้ในสวนสาธารณะ หรือสนามเด็กเล่น ระบบการระบายน้ำ ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะมูลฝอย ระบบความปลอดภัย การกำจัดวัชพืช เป็นต้น

9.4 วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในข้อ 9.3 จากผู้ซื้อ

9.5 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการ สาธารณะ ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

9.6 ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินขอจัดสรรนั้น

9.7 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชน ทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความงดงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

หมวด 3

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

- ข้อ 10. ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ
- 10.1 ขนาดใหญ่ ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
 - 10.2 ขนาดกลาง ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่
 - 10.3 ขนาดเล็ก ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
- ข้อ 11. ในการจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา
- ข้อ 12. ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายหรืออาคาร ที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีความและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท ดังนี้
- 12.1 บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
 - 12.2 บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
 - 12.3 บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 18 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
ให้เว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร ทุก ๆ ระยะ 10 แปลงย่อย หรือความยาว 40.00 เมตร
 - 12.4 อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลัง ไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
ให้เว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร ทุก ๆ ระยะ 15 แปลงย่อย หรือความยาว 60.00 เมตร
- ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินตามข้อ 12.3 และ 12.4 ต้องจัดให้มีเพิ่มขึ้นระหว่างที่ดินแปลงย่อยประเภทนี้ที่ต่อเนื่องกับที่ดินแปลงย่อยประเภทอื่น และที่ดินของบุคคลอื่นกับเขตที่ดินของโครงการ ช่องว่างนี้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อการอื่นได้
- ข้อ 13. ในการจัดสรรที่ดินเป็นประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรม ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อย ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมกับหลักเกณฑ์ด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่งแวดล้อม และอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 11 และต้องแยกห่างจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร
- ข้อ 14. เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคตที่ดินแปลงย่อยที่มีขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 200 ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 75 ตารางวา (300 ตารางเมตร) ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้จะถูกนำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวน

ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามหมวดอื่นต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งโครงการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ที่นำไปคำนวณตามวรรคต้น จากผลเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินที่แสดงมาในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินมา เป็นตัวคำนวณแทนก็ได้

ข้อ 15. การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บจะกระทำมิได้ การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่ควรให้มีเศษหรือเป็นเลียวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับขนาดและรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้

หมวด 4

ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

ข้อ 16. ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ดินแปลงย่อย แต่ละแปลงต้องมีความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยที่คิดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อถัดไป

ข้อ 17. ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

17.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.30 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.15 เมตร

17.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 300 แปลงหรือไม่เกิน 50 ไร่ ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

17.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ ขึ้นไป ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร

17.4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมทุกขนาดต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร และมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยวหรือทางแยกไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ข้อ 18. ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณะ ประโยชน์ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 17 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 19. ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 20. ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรถูกเป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายทาง ต้องจัดให้มีที่กัลดักรถทุกระยะ 100 เมตร และที่ปลายต้น ที่กัลดักรถต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ 27

ข้อ 21. ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ากว้าง 2.50 เมตร ในบริเวณต่อไปนี้

21.1. ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยอาคารพาณิชย์ กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

21.2. ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

21.3. ตลอดความยาว 2 ฝั่งถนน เป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตร ขึ้นไป

ข้อ 22. ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ 17 โดยจะต้องยกระดับให้สูงกว่าผิวจราจรระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร เสมอกันไป ตลอดความยาวถนน วัสดุปูทางเท้าต้องเป็นคอนกรีตและต้องมีความกว้างทางเดินเท้าสุทธิ นับจากเขตแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ขอบทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร

จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรรักษาเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ ขนาดอย่างน้อย 1.00x1.00 เมตร

ข้อ 23. ระดับความสูงของหลังถนนต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์คิกคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามที่กำหนด

ข้อ 24. ถนนสายประธานหรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมากต้องมีความลาดชันและทางเลียวยของผิวจราจรที่สะดวกต่อการรับขีดยกยานอย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทวิราช 100 ส่วน ทางเลียวยหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลียวยที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมบ้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 25. ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปากมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปากมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 26. ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า 3.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าลำรางสาธารณะประโยชน์กว้างต่ำกว่า 3.00 เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท้อ หรือใช้ท่อลอด โดยต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร และหลังท้อลิกจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร

ข้อ 27. ที่กัลบริดจคามข้อ 20 ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ต่อไปนี้

27.1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.2 กรณีที่เป็นรูปตัวที ก ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้ง 2 ด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.3 กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.4 กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 28. ถนนที่ใช้เป็นถนนเดินรถทางเดียวในบริเวณการจัดสรรที่ดิน หรือใช้สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่โครงการ จะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว เท่านั้น

ข้อ 29. ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกักลางถนนวงเวียนทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ 30. เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัย ความงดงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถระดับและความลาดชัน ทางเลียวย ที่จอดรถ ที่กัลบริดจ และส่วนประกอบของถนนได้

หมวด 5

ระบบการระบายน้ำ

ข้อ 31. น้ำเลียวยที่ผ่านการเข้ามาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้าหรือสถานประกอบการทุกหลัง หรือทุกแห่ง และน้ำฝนที่เกิดจากฝนตกบนบริเวณที่ดินจัดสรรจะต้องมีการระบายออกจากบริเวณโดยระบบท่อระบายน้ำ หรือรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ให้สามารถระบายน้ำทั้งหมดได้ โดยไม่ให้เกิดการท่วมล้นหรือขังอยู่ในบริเวณที่จัดสรรได้ นอกจากนี้ในระบบบำบัดน้ำเสียหรือแหล่งน้ำที่จัดไว้โดยเฉพาะ

น้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องไปสู่แหล่งกัน้ำสาธารณะที่เป็นคู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใดได้อย่างพอเพียงโดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง ในกรณีที่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่

ระบบท่อน้ำสาธารณะหรือคูน้ำริมทางสาธารณะจะต้องได้รับการอนุญาตยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแล้วเท่านั้น ผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งกักน้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะในโฉนดที่ดินให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งกักน้ำสาธารณะ นั้น

ข้อ 32. ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้

32.1 ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี หรือนานกว่าของท้องถิ่น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อย ต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

32.2 ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตรต่อครัวเรือนต่อวัน

32.3 ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร

ให้มีรายการคำนวณปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวันว่า ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ ความเร็วของการไหลของน้ำ ในท่อระบายน้ำ และประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ ประกอบเข้ากับแผนผังระบบการระบายน้ำ

ข้อ 33. ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำรวมที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ รางระบายน้ำ บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บ่อตรวจการระบายน้ำ บ่อพักน้ำเสียและระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย และบ่อตรวจน้ำทิ้ง รวมกองโครงการระบบการผันน้ำฝน ส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้ปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีกรตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ 34. การจัดทำแผนผัง ระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

34.1 ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่ต่ำกว่า 40 เซนติเมตร

ในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน อนุญาตให้ใช้ท่อระบายน้ำที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต่ำกว่า 40 เซนติเมตรได้ และท่อระบายน้ำทั้งหมดต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว และต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย

34.2 ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า 1 : 500 และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องไม่เกินกว่า 1 : 1000 ระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

34.3 เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสียหรือนอกบ่อพักน้ำเสียก็ได้ การสูบน้ำต้องใช้ระบบอัตโนมัติ โดยให้ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า และให้ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า 1.00 เมตร ปริมาณน้ำเสีย ระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

ระบบผันน้ำฝนให้ทำจากบ่อพักน้ำเสีย โดยให้ระดับท้องท่อผันน้ำอยู่ไม่ต่ำกว่าระดับเริ่มสูบน้ำ

34.4 แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านลำรางสาธารณะหรือที่สาธารณประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนคับน้ำธรรมชาติ

34.5 บ่อพักท่อระบายน้ำต้องจัดให้มีประจำทุกที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยวและให้ใช้บ่อหนึ่งต่อสองแปลงได้ เฉพาะที่ดินแปลงย่อยที่เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

34.6 ให้มีบ่อตรวจการระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่เพียงพอให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อ

ระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

34.7 กรณีที่พื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับความสูงต่ำต่างกัน ให้แสดงเส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า พร้อมทั้งระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่งโดยการขุดลอกหรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

ข้อ 35. ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสองด้วย

หมวด 6

ระบบการบำบัดน้ำเสีย

ข้อ 36. น้ำที่ผ่านการเข้ามาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้า หรือสถานประกอบการทุกหลังทุกแห่งในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นน้ำจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ห้องน้ำ คร้ว หรือส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีความปลอดภัยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือกฎหมายอื่นที่บังคับใช้ในท้องถิ่นนั้นเสียก่อน จึงจะระบายสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้งได้

ข้อ 37. ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมารับบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้น จะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใดวิธีใดให้แสดงให้ปรากฏในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

ข้อ 38. เงื่อนไขต่อไปนี้เป็นข้อกำหนดที่ให้ถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

38.1 ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคาร ใช้เกณฑ์ร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตรต่อครัวเรือน ต่อวัน

38.2 ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัม ต่อลิตร

38.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับปริมาณน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 วัน

38.4 ระดับระบายน้ำทิ้งออกจากระบบการบำบัดน้ำเสียไม่ต่ำกว่าระดับระบบน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกินกว่า 10. เซนติเมตร

ข้อ 39. ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบอิสระให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.1 และให้มีสัดส่วน โดยประมาณของระบบ ดังนี้

39.1 ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่เติมอากาศไม่น้อยกว่า 40% ปริมาตรรวมของระบบ และอัตราการเติมอากาศต้องไม่น้อยกว่า 40 ลิตร ต่อ นาที สำหรับคนไม่เกิน 5 คน

39.2 ระบบชนิดไม่เติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่บรรจุด้วยวัสดุกรองไม่น้อยกว่า 25% ของปริมาตรรวมของระบบ

ก่อนระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียลงบ่อพักท่อระบายน้ำประจำที่ดินแปลงย่อย ต้องจัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถตรวจสอบได้ตลอดเวลาจากภายนอกแปลงที่ดิน

ข้อ 40. ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลางที่รวมรับน้ำเสียมารับบำบัดจากที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป จะต้องจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหากโดยมีเนื้อที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อพักน้ำเสีย บ่อเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อพักน้ำทิ้ง โดยให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

40.1 ระบบชนิดบ่อฝัง จะต้องมีความลึกของระดับน้ำเสียในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสีย ระหว่าง 1.20 เมตร ถึง 1.50 เมตร ได้ระดับท้องท่อระบายน้ำเข้าหรือระดับสันฝายแบ่งน้ำกับบ่อพักน้ำทิ้ง บ่อพักน้ำทิ้งจะต้องมีสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วนของบ่อบำบัดน้ำเสีย และทั้งสองส่วนต้องรับปริมาณน้ำรวมกันได้ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.3

ระบบบำบัดชนิดบ่อฝังต้องมีการเติมอากาศในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องเติมอากาศมีกำลังรวมกัน

ไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และติดตั้งอยู่ในจุดที่สามารถกระจายการเติมอากาศได้ทั่วทั้งบ่อบำบัด

40.2 ระบบชนิดถังปิด จะต้องเป็นระบบชนิดผสมระหว่างชนิดไม่เติมอากาศและชนิดเติมอากาศอยู่ด้วยกัน โดยน้ำเสียจะผ่านวัฏจักรของในสื่อน้ำไม่เติมอากาศไปสู่ส่วนเติมอากาศ หรือส่วนดักก๊าสก่อนกลายเป็นน้ำทิ้ง ส่วนบำบัดที่บรรจุวัฏจักรของต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่า 10% และส่วนเติมอากาศต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่า 15 ของปริมาตรรวมของระบบ

40.3 ระบบชนิดอื่น เช่นระบบแบบหมุนรอบตัวทั้งทางราบและทางตั้ง ระบบแผ่นหมุน ระบบตะกอนเร่ง และอื่น ๆ ให้วิศวกรผู้ออกแบบระบบน้ำเสออายละเอียดทางวิชาการของระบบที่ใช้พร้อมแผนผังเพื่อให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป

ข้อ 41. ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลางต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ยานพาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียและการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

หมวด 7

ระบบไฟฟ้า

ข้อ 42. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด 8

ระบบประปา

ข้อ 43. ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

43.1 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

43.2 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 43.1 ให้จัดทำระบบประปา หรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบ รายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรณีตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาลถ้าใช้น้ำผิวดินเพื่อการผลิตน้ำประปาหรือน้ำสะอาดต้องแสดงคุณภาพของน้ำดิบและน้ำที่ผ่านการผลิตให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบเสียก่อน

(3) ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หมวด 9

ระบบโทรศัพท์

ข้อ 44. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

หมวด 10

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ 45. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

45.1 ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง

โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

45.2 การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะตามข้อ 45.1 จะต้องอยู่บริเวณพื้นที่อื่นเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร และจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่

45.3 กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุกเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นอีก 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ดินสำหรับใช้เพื่อบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

ข้อ 46. การกำจัดขยะมูลฝอยในที่ดินที่ทำการจัดสรรขนาดใหญ่ หรือขนาดกลาง ผู้ขอจะต้องจัดให้มีพื้นที่กันไว้เพื่อเป็นที่ตั้งโรงงานกำจัดขยะมูลฝอย การพิจารณาว่าจะให้มีขนาดและเนื้อที่เพียงใด ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ให้ไว้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2535

ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สาระสำคัญข้อกำหนดจัดสรรที่ดินฉบับเดิมและฉบับใหม่

ใช้บังคับตั้งแต่ 18 ก.ย. 2535

หัวข้อ	ข้อกำหนดเดิม (พ.ศ. 2530)	ข้อกำหนดใหม่ (พ.ศ. 2535)
1. หลักฐานในการจัดสรรที่ดิน	<p>1.1 แผนผังโครงการแบ่งเป็นแผนผังบริเวณและแผนผังเฉพาะ</p> <p>1.2 โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องระบุขนาดที่ดิน ที่ตั้งที่ดิน จำนวน แปลง ประเภทอาคาร ระบบสาธารณูปโภค วิธีการปรับปรุงที่ดิน เงินลงทุน วิธีการขาย และระยะเวลาโครงการ</p>	<p>1.1 แผนผังโครงการแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ แผนผังตั้งเขต แผนผังบริเวณรวม (รูปต่อ เอกสารสิทธิ์ที่ดิน) แผนผังแบ่งแปลงที่ดิน และแผนผังระบบสาธารณูปโภค (ถนน ประปา ระบายน้ำ น้ำเสีย และอื่น ๆ)</p> <p>1.2 โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เพิ่มรายละเอียดขึ้นอีก เช่น ระบุหมายเลข โฉนด การแสดงขนาดและรายละเอียดของ บริการสาธารณะ หรือวันเวลาที่ก่อสร้างเสร็จ วิธีบำรุงรักษา การให้บริการและการ จัดเก็บค่าบริการ</p>
2. ขนาดโครงการและที่อยู่อาศัย	ไม่ระบุขนาดโครงการ	แบ่งโครงการเป็น 3 ขนาด คือ 1) ขนาดใหญ่ ที่ดิน 500 แปลง หรือ 100 ไร่ ขึ้นไป 2) ขนาดกลาง ที่ดิน 100-499 แปลง หรือ 19-100 ไร่ 3) ขนาดเล็ก ที่ดิน 10-99 แปลง หรือ ต่ำกว่า 19 ไร่
3. ขนาดที่อยู่อาศัย	<p>3.1 ที่ดินเปล่า ขนาด 10×20 เมตร (50 ตร.ว.) ถ้าไม่ได้ขนาดนี้ ต้องมีที่ดิน 60 ตร.ว.</p> <p>3.2 บ้านเดี่ยว ขนาดไม่ต่ำกว่า 10×10 เมตร ที่ดิน 50 ตร.ว. ถ้าไม่ได้ขนาดนี้แล้ว ต้องมีที่ดิน 60 ตร.ว.</p> <p>3.3 บ้านแฝด กว้างไม่ต่ำกว่า 7 เมตร ที่ดิน 35 ตร.ว.</p> <p>3.4 บ้านแถว กว้างอย่างน้อย 5 เมตร ที่ดิน 16 ตร.ว. ด้านหน้าต้องห่าง 6 เมตร ทุกระยะ 60 เมตร (12 ห้อง) ต้องเว้นที่ดินไว้ 4 เมตร</p> <p>3.5 ตึกแถว กว้าง 4 เมตร ที่ดิน 12 ตร.ว. ทุกระยะ 60 เมตร (15 ห้อง) ต้องเว้นที่ดินไว้ 4 เมตร</p> <p>3.6 โรงงาน เป็นไปตามคู่มือของคณะกรรมการ</p>	<p>3.1 ที่ดินเปล่า ขนาด 12×20 เมตร (60 ตร.ว.) ถ้าไม่ได้ขนาดนี้ ต้องมีที่ดิน 80 ตร.ว.</p> <p>3.2 บ้านเดี่ยว เหมือนเดิมแต่ให้ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดิน 2 เมตร โดยรอบทุกด้าน</p> <p>3.3 บ้านแฝด กว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร ที่ดิน 35 ตร.ว. ตัวอาคารด้านนอกต้องห่างจากเขตที่ดิน 2 เมตร</p> <p>3.4 บ้านแถว กว้าง 4 เมตร ที่ดิน 16 ตร.ว. ด้านหน้า ด้านหลังอาคารต้องห่างจากเขตที่ดิน 2 เมตร และให้เว้นช่องว่างระหว่างห้องตามกฎควบคุมการก่อสร้างอาคาร (4 เมตร)</p> <p>3.5 ตึกแถว กว้าง 4 เมตร ที่ดิน 16 ตร.ว. ด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดิน 2 เมตร และให้เว้นช่องว่างตามกฎควบคุมอาคาร (4 เมตร)</p> <p>3.6 โรงงาน เป็นไปตามคู่มือของคณะกรรมการแต่ต้องห่างจากที่อยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า 12 เมตร และต้องมีขนาดที่ดิน ไม่ต่ำกว่า 60 หรือ 80 ตร.ว.</p>

หัวข้อ	ข้อกำหนดเดิม (พ.ศ. 2530)	ข้อกำหนดใหม่ (พ.ศ. 2535)
4. ถนน	กำหนดประเภทและขนาดถนนไว้ 5 ประเภท คือ ถนนพิเศษ ถนนเอก ถนนโท ถนนย่อย และถนนปลายคัน แต่ปล่อยให้โครงการจัดวางระบบถนนแต่ละประเภทเอง ซึ่งบางประเภทอาจจะไม่มีก็ได้	กำหนดถนนไว้ 4 ขนาด ตามจำนวนแปลงของที่ดิน 4.1 ที่ดินไม่เกิน 100 แปลง หรือ 20 ไร่ ถนนเข้าออกกว้าง 8 เมตร ผิวจราจร 8 เมตร 4.2 ที่ดินไม่เกิน 300 แปลง หรือ 50 ไร่ ถนนเข้าออกกว้าง 12 เมตร ผิวจราจร 9 เมตร 4.3 ที่ดินเกินกว่า 300 แปลง หรือ 50 ไร่ ถนนเข้าออกกว้าง 12 เมตรผิวจราจร 8 เมตร 4.4 โรงงานอุตสาหกรรม ถนนเข้าออกกว้าง 16 เมตร ผิวจราจร 12 เมตร นอกจากนี้ยังระบุขนาดถนนเชื่อมต่อกับทางสาธารณะและบังคับให้มีที่จอดรถในบริเวณสี่กั๊กทางด้านหน้าของที่ดินแปลงใหม่และปากทางเข้าออกโครงการ
6. ระบบระบายน้ำ	ต้องวางระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝน	ต้องวางระบบระบายน้ำให้เพียงพอับปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยและน้ำเสีย โดยจะต้องมีทางเชื่อมกับแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะและต้องได้รับความยินยอมจากผู้เกี่ยวข้อง
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย	ที่ดินเกินกว่า 50 แปลงต้องกันที่ดินไว้ 1 ใน 100 ส่วนของที่ดิน และต้องสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย	ต้องมีการบำบัดน้ำเสียทุกโครงการ โดยจะใช้ระบบแยกอิสระแต่ละบ้าน หรือระบบรวมก็ได้ ทั้งนี้ได้กำหนดเงื่อนไขและมาตรฐานกำกับไว้ด้วย
7. ระบบไฟฟ้า ถนน	จะจัดให้มีก็ได้	ต้องจัดให้มี
8. ระบบประปา	จะจัดให้มีก็ได้	ต้องจัดให้มี
9. ระบบโทรศัพท์	จะจัดให้มีก็ได้	จะจัดให้มีก็ได้
10. สาธารณูปโภค	1) สนามเด็กเล่น (200 ตร.ว.) ต้องมี 1 แห่ง เมื่อแบ่งที่ดิน 100-200 แปลง 2) โรงเรียนอนุบาล (400 ตร.ว.) ต้องมี 1 แห่ง เมื่อแบ่งที่ดินทุก ๆ 500 แปลง 3) สวนสาธารณะ สนามกีฬา (10 ไร่) และโรงเรียนประถมศึกษา ต้องจัดให้มี 1 แห่ง ถ้าแบ่งที่ดินเป็น 2,000 แปลง 4) โรงเรียนมัธยม (20 ไร่) ต้องจัดให้มี 1 แห่งถ้าแบ่งที่ดิน 4,000 แปลง	1) สนามกีฬาและสวนสาธารณะทุกโครงการต้องจัดให้มี 1 แห่ง ที่ดินร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย 2) โรงเรียนอนุบาล (200 ตร.ว.) ต้องจัดให้มี 1 แห่ง ถ้าจัดแบ่งที่ดินเกินกว่า 500 แปลง หรือ 100 ไร่ขึ้นไป ถ้าจัดตั้งไม่ได้ก็ให้ใช้พื้นที่นั้นมาทำบริการสาธารณะอื่น ๆ แทน 3) ระบบขยะ จะต้องจัดให้มีการเก็บและทำลายขยะ (ทำเองหรือให้คนอื่นทำก็ได้ แต่ต้องมีหลักฐานยืนยัน)
11. เงื่อนไขพิเศษ	คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินสามารถผ่อนผันเงื่อนไขและหลักเกณฑ์เฉพาะรายได้ตามความเหมาะสมและจำเป็น (ข้อ 15)	คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินสามารถผ่อนผันเงื่อนไขหลักเกณฑ์เฉพาะรายได้ตามความเหมาะสมและจำเป็น (ข้อ 4)

ประวัติผู้ทำการวิจัย

- ชื่อ นายหนี่ ต้ารงค์
- วัน เดือน ปี เกิด 5 กรกฎาคม 2507
- ประวัติการศึกษา
- มัธยมศึกษาตอนต้น โรงเรียนปิ่นโรยแยลล์วิทยาลัย พ.ศ. 2523
 - มัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนยุพราชวิทยาลัย พ.ศ. 2525
 - วิทยาศาสตร์บัณฑิต (ภูมิศาสตร์) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พ.ศ. 2529
- ประสบการณ์การทำงาน - โรงเรียนปิ่นโรยแยลล์วิทยาลัย พ.ศ. 2529-2536
- ตำแหน่งปัจจุบัน ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกประอม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved