

ภาคผนวก ก

สำเนาโฉนดที่ดิน

และหนังสือขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ภาคผนวก ก-1
สำเนาโฉนดที่ดิน

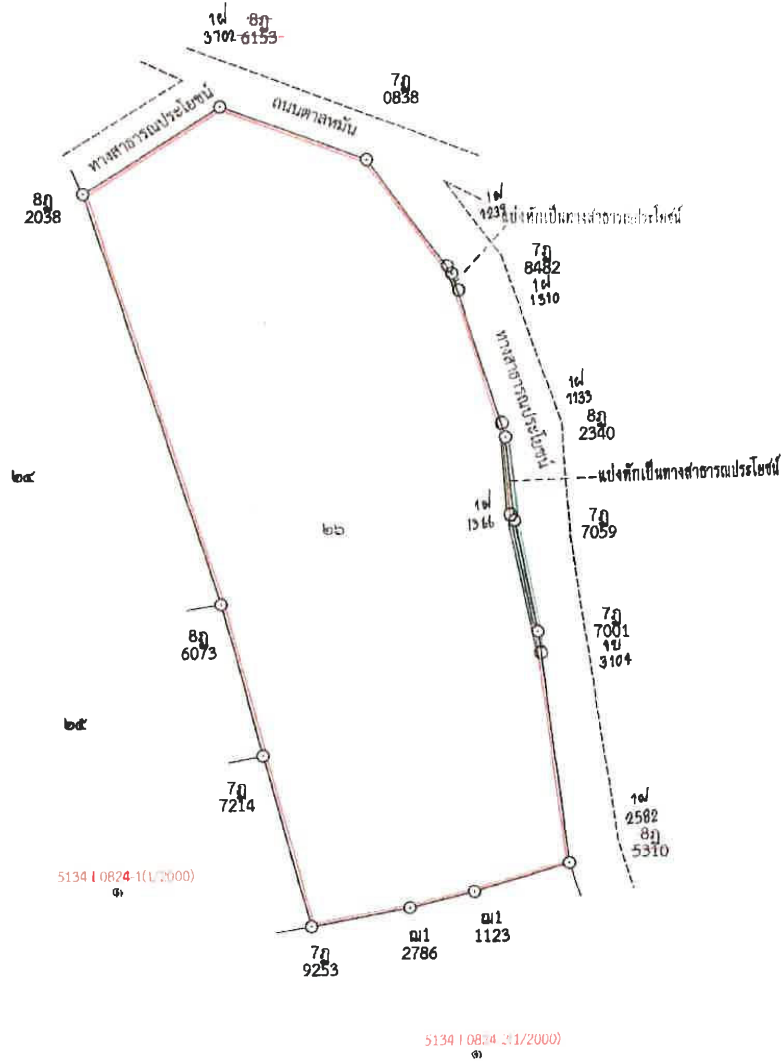
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

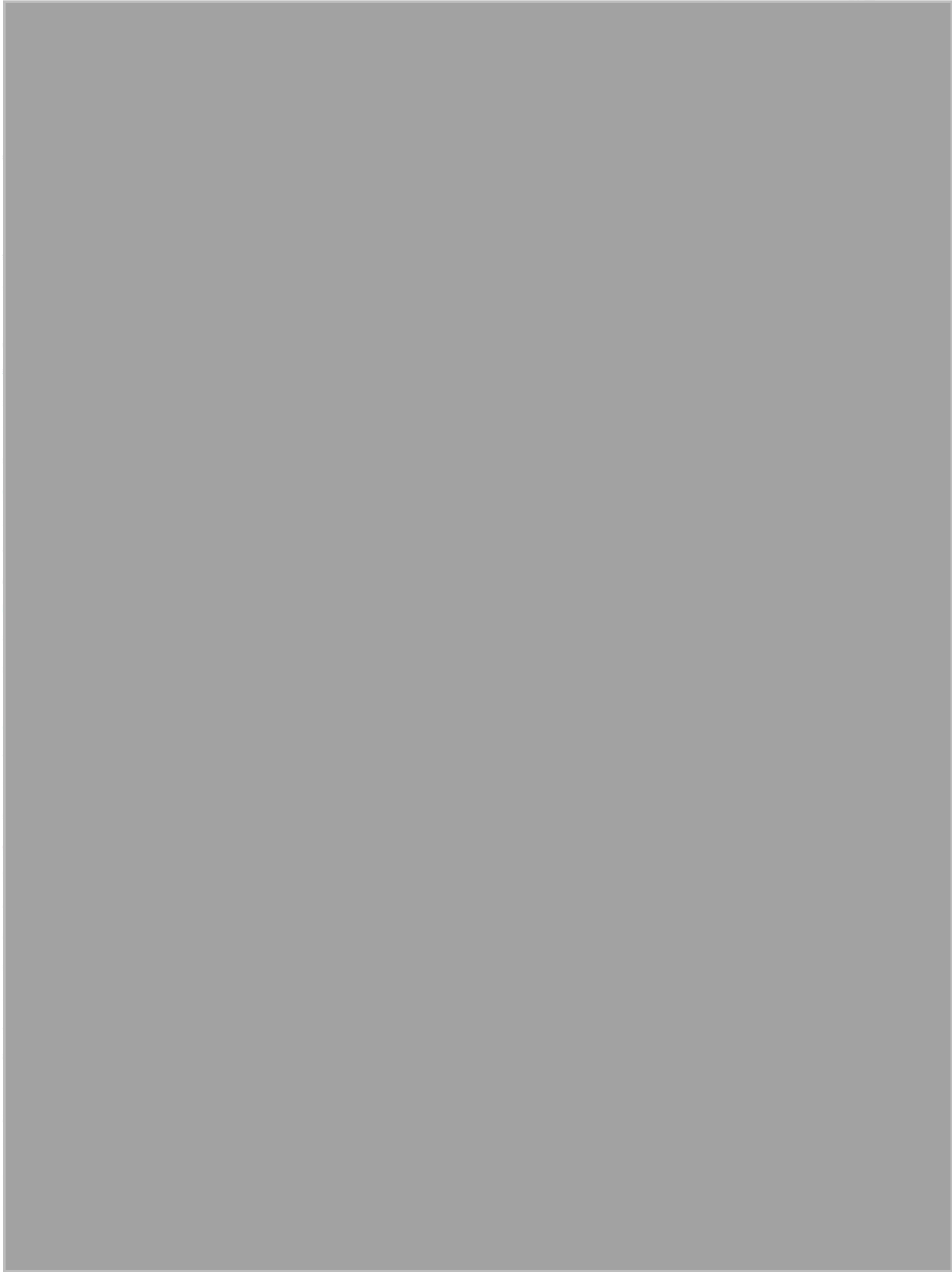
แผ่นที่.....๑.....

ที่ดินระวาง 5134 10824..... เลขที่ดิน.....๒๖..... หน้าสำรวจ.....๔๗๖๕..... โฉนดที่ดินเลขที่.....๑๐๑๕๘.....

ตำบล.....หนองปรือ..... อำเภอ.....บางละมุง..... จังหวัด.....ชลบุรี.....

มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐





สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ ง)

หน้า ข

ចាំរោង

.....จังหวัด

PATTA
บริษัท ปัทมา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
PATTA DEVELOPMENT CO., LTD.

ภาคผนวก ก-2

หนังสือขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน



ที่ ขบ ๐๐๒๐(๔)/ ๓๒๘๗๕

สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี
ถนนวิชิตสงคราม ขบ ๒๐๐๐๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภัททา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย มติที่ประชุม จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่บริษัท ภัททา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ “ภัททา ไพรม์ ๒” ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๑๘๘ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี นั้น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี ได้ประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ มีมติเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยมีเงื่อนไขก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ขอดำเนินการดังนี้

๑. นำหนังสืออนุญาตให้เชื่อมท่อระบายน้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรีมาแสดง
 ๒. นำหนังสืออนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกโครงการ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรีมาแสดง
 ๓. นำหนังสือรับรองการจัดเก็บขยะได้ จากเทศบาลเมืองหนองปรือมาแสดง
- และให้ถือว่าวันที่ฝ่ายเลขานุการได้รับหนังสือสัญญาค้ำประกันที่ถูกต้องครบถ้วนเป็นวันที่คณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี เพื่อพิจารณาลงนาม และเพื่อ มิให้การดำเนินการจัดสรรล่าช้าอนุญาตให้ดำเนินการรังวัด แบ่งแยก ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว.๑๕๔๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ไปก่อนได้ ส่วนการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้ดำเนินการได้เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๔๑๓๙ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการตามมติฯ ดังกล่าว เสร็จแล้วให้แสดงหลักฐานและส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี เพื่อดำเนินการเสนอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

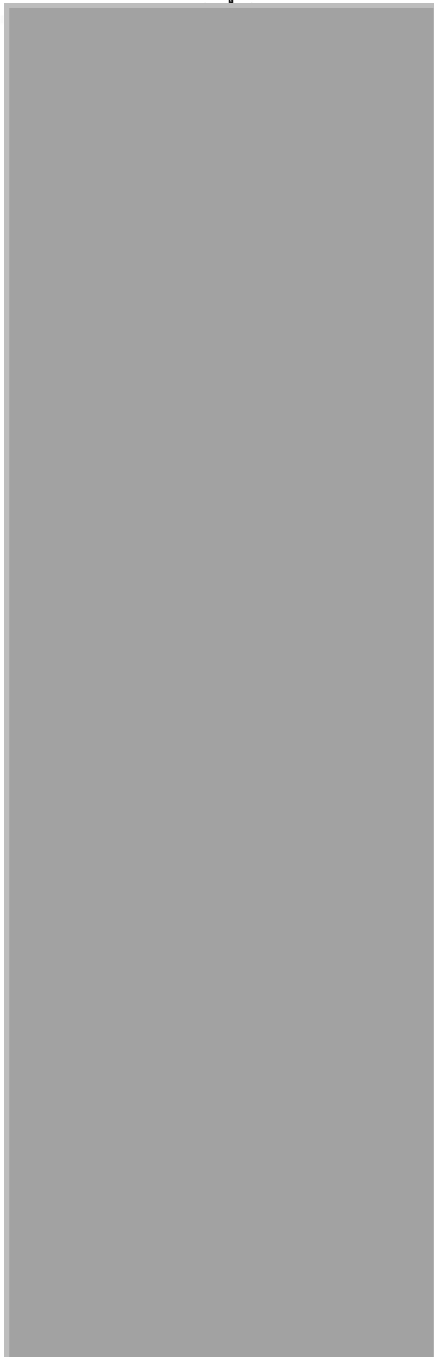


รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี

ครั้งที่ ๗/๒๕๖๒

เมื่อ วันอังคารที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ เวลา ๑๓.๓๐ นาฬิกา
ณ ห้องประชุมสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี อาคารอเนกประสงค์ (ชั้น ๓)

ผู้เข้าประชุม



แทนผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี	ประธานกรรมการ
ปลัดจังหวัดชลบุรี	กรรมการ
อัยการจังหวัดชลบุรี	กรรมการ
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี	กรรมการ
แทนผู้อำนวยการโครงการชลประทาน ชลบุรี	กรรมการ
แทนนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี	กรรมการ
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีเมืองหนองปรือ	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีตำบลนาป่า	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีตำบลบางละมุง	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีตำบลห้วยใหญ่	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีตำบลตะเคียนเตี้ย	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีตำบลหนองชาก	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีตำบลหนองตำลึง	กรรมการ
แทนนายกเทศมนตรีตำบลบางเสร่	กรรมการ
แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองรี	กรรมการ
แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบล หนองข้างคอก	กรรมการ
แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบล นามะตูม	กรรมการ
แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบล หนองหงษ์	กรรมการ
แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบล บางพระ	กรรมการ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี	กรรมการ/ เลขานุการ

ผู้เข้าร่วมประชุม



เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง
/๒. นางสาว...

ผู้แทนนายกเทศมนตรี
นครเจ้าพระยาสุรศักดิ์

หนังสืออนุญาตให้เชื่อมต่อและเชื่อมทางเข้า-ออกได้รับอนุญาตจากเทศบาล
นครเจ้าพระยาสุรศักดิ์แล้ว

ฝ่ายเลขานุการ

ตรวจสอบจากแฟ้มที่ผู้ขอยื่นในการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรแล้วไม่พบ
หนังสือดังกล่าวแต่อย่างใด

มติที่ประชุม คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้ว มีมติเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการ
ในการจัดสรรที่ดิน โดยมีเงื่อนไขก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ขอดำเนินการดังนี้

๑. นำหนังสือได้รับอนุญาตให้เชื่อมต่อระบายน้ำจากเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์
โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรีมาแสดง

๒. นำหนังสือได้อนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกโครงการจากเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์
โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรีมาแสดง

และให้ถือว่าวันที่ฝ่ายเลขานุการได้รับหนังสือสัญญาค้ำประกันที่ถูกต้องครบถ้วนเป็นวันที่
คณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี
เพื่อพิจารณาลงนาม และเพื่อ มิให้มีการดำเนินการจัดสรรล่าช้าอนุญาตให้ดำเนินการรังวัด แบ่งแยก
ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว.๑๕๔๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๔ ไปก่อนได้ ส่วนการจดทะเบียนแบ่งแยก
เป็นแปลงย่อยให้ดำเนินการได้เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๔๑๓๙ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

๕.๑๖ บริษัท ภัททา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ
“ภัททา โพร้ม ๒” ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๑๙๘ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ข้อเท็จจริง

ฝ่ายเลขานุการได้ตรวจสอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตามพระราช-
บัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ.๒๕๔๖ แล้ว
ปรากฏดังนี้

๑. ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ดำเนินการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๑๙๘ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัด
ชลบุรี เนื้อที่ประมาณ ๖๗-๒-๙๗ ไร่ จำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย ๒๑๘ แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย ๔๔-๐-
๒๔.๕๕ ไร่ ประกอบด้วยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน ๒๑๘ แปลง (เนื้อที่น้อยที่สุด ๖๖.๘๒ ตารางวา)

สำนักงานเลขที่ ๑๖๘ หมู่ที่ ๓ ตำบลหนองปลาไหล อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

๒. ภาระผูกพันต่างๆ ของที่ดิน

ไม่มีภาระการจำนอง

๓. วิธีการจัดจำหน่าย

จำหน่ายด้วยระบบเงินสด ดังนี้

- บ้านเดี่ยวสองชั้น (๖๖.๘๒ - ๑๓๗.๖๐ ตารางวา) ราคาหน่วยละ ๕,๕๐๐,๐๐๐-๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท
- ที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้น/ลดลง คิดตารางวาละ ๓๐,๐๐๐ บาท

/๔. การจัด...

๔. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

๔.๑ ระบบไฟฟ้า จะทำการปักเสาสายไฟฟ้าผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมติดตั้งดวงโคมไฟส่องสว่าง ดำเนินการโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอมเทียน (ตามหนังสือ ที่ มท ๕๓๑๐.๑๘/จท. ๕๕๗/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๒)

๔.๒ ระบบประปา - ดำเนินการโดยการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) (ตามหนังสือ ที่ มท ๕๕๓๑๐-๑๒/๓๔๑๒ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๒)

- จะจัดให้มีถังน้ำสำรองขนาดไม่ต่ำกว่า ๑,๕๐๐ ลิตร ประจำที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง

๔.๓ ระบบการระบายน้ำ จะดำเนินการวางแนวท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๖๐ เซนติเมตร ความยาวประมาณ ๕,๒๔๖ เมตร (บ่อกักจำนวน ๕๑๔ บ่อ), ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๘๐ เซนติเมตร ความยาวประมาณ ๓๑๔ เมตร (บ่อกักจำนวน ๓๒ บ่อ), ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๑ เมตร ความยาวประมาณ ๒๖๐ เมตร (บ่อกักจำนวน ๒๔ บ่อ), และขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๑.๕๐ เมตร ความยาวประมาณ ๕๖ เมตร (บ่อกักจำนวน ๓ บ่อ) ขนานไปกับแนวถนน เพื่อระบายน้ำฝนและน้ำเสียจากโครงการที่ผ่านการบำบัดแล้วลงสู่แหล่งรองรับการระบายน้ำสาธารณะ โดยมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำ จำนวน ๑ บ่อ และถังบำบัดน้ำเสีย จำนวน ๑ บ่อ

- ขาดหนังสืออนุญาตให้เชื่อมท่อระบายน้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

๔.๔ ระบบบำบัดน้ำเสีย มีการออกแบบและคำนวณระบบการระบายน้ำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมโดยติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนของ บริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด ยี่ห้อ HERO MODEL รุ่น HRC ๑๖๐๐ L ขนาด ๑,๖๐๐ ลิตร หรือยี่ห้ออื่นที่มีมาตรฐานเทียบเท่า และมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งประจำที่ดินแปลงย่อยและบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งรวมที่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ตลอดเวลา

๔.๕ ระบบถนนและทางเท้า จะดำเนินการขอเชื่อมทางเพื่อใช้เป็นเส้นทางเข้า-ออกจากโครงการสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ โดยจะจัดทำถนน ค.ส.ล. รวม ๒๗ สาย ดังนี้

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย และเป็นถนนภายในโครงการ กว้าง ๑๖ เมตร ยาวประมาณ ๒๑๔ เมตร มี ๒ แบบ

แบบที่ ๑ ทางเข้าโครงการ (รูปตัด D) เป็นผิวจราจรกว้าง ๙.๕๐ เมตร บ่อมยาม ๒.๕๐ เมตร ทางเท้ายกระดับ คสล. สองข้าง กว้างข้างละ ๑.๘๐ เมตร ซึ่งแต่ละข้างมีเสาเข็มโครงการ

แบบที่ ๒ (รูปตัด E) เป็นผิวจราจรกว้าง ๑๑ เมตร เกาะกลางถนน ๒ เมตร ปลุกต้นไม้เป็นระยะๆ ทางเท้ายกระดับ คสล. สองข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร (เป็นทางเท้า คสล.กว้าง ๑ เมตร ปลุกไม้พุ่ม ๐.๕๐ เมตร)

- ถนนภายในโครงการ กว้าง ๑๒ เมตร (รูปตัด C) จำนวน ๑ สาย ความยาวรวมประมาณ ๒๗๗ เมตร เป็นผิวจราจรกว้าง ๙ เมตร ทางเท้ายกระดับ คสล. สองข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร (เป็นทางเท้า คสล. กว้าง ๑ เมตร ปลุกไม้พุ่ม ๐.๕๐ เมตร)

- ถนนภายในโครงการ กว้าง ๙ เมตร จำนวน ๒๕ สาย ความยาวรวมประมาณ ๒,๕๒๔ เมตร มี ๒ แบบ

/แบบที่ ๑...

แบบที่ ๑ เป็นผิวจราจร กว้าง ๗ เมตร (รูปตัด A) ทางเท้าทางวิ่ง สองข้าง กว้างข้างละ ๑ เมตร (แต่ละข้างเป็นทางเท้า คสล. ๐.๖๐ เมตร และปลูกไม้พุ่ม ๐.๔๐ เมตร)

แบบที่ ๒ เป็นผิวจราจร กว้าง ๗ เมตร (รูปตัด B) ทางเท้าทางวิ่งสองข้าง กว้างข้างละ ๑ เมตร (ข้างหนึ่งเป็นทางเท้า คสล. ๐.๖๐ เมตร และปลูกไม้พุ่ม ๐.๔๐ เมตร อีกด้านหนึ่ง ทางเท้า คสล. ๑ เมตร (ปลูกเสาไฟฟ้า))

- ขาดหนังสืออนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกโครงการ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

๔.๖ ส่วนสาธารณะ โครงการมีพื้นที่จัดจำหน่ายรวม ๔๔-๐-๒๔.๕๕ ไร่ ร้อยละ ๕ เท่ากับ ๘๘๑.๒๓ ตารางวา จะกันพื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสวนสาธารณะ ๓ แปลง แต่ละแปลงมีเนื้อที่ ดังนี้ แปลงที่ ๑ เนื้อที่ ๔๖๖.๔๔ ตารางวา, แปลงที่ ๒ เนื้อที่ ๔๖๖.๒๐ ตารางวา, แปลงที่ ๓ เนื้อที่ ๔๖๗.๐๑ ตารางวา เนื้อที่รวม ๑,๓๙๙.๗๐ ตารางวา (มากกว่า ๕% จำนวน ๕๑๘.๔๗ ตารางวา)

๔.๗ สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะอื่นๆ

- พื้นที่นิติบุคคล สโมสรและสระว่ายน้ำ เนื้อที่ ๑๙๔.๑๑ ตารางวา
- พื้นที่สำหรับจัดเก็บขยะรวม เนื้อที่ ๒๓.๙๙ ตารางวา
- ที่ตั้งถังบำบัดน้ำเสียรวม เนื้อที่ ๒๔ ตารางวา
- สวนหย่อม จำนวน ๒ แปลง เนื้อที่ ๒๑๐.๐๓ ตารางวา, ๑๑.๓๓ ตารางวา เนื้อที่รวม ๒๒๑.๓๖ ตารางวา

- รั้วรอบโครงการยาวประมาณ ๑,๔๑๙ เมตร

๕. การจัดให้มีระบบกำจัดขยะ

- ขาดหนังสือรับรองการจัดเก็บขยะได้จากเทศบาลเมืองหนองปรือ

๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการผังเมือง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีตรวจสอบแล้วปรากฏว่า พื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณหมายเลข ๑.๑๖ ดังนั้น ตามที่ผู้ขอตรวจสอบจะดำเนินการจัดสรรที่ดิน หากเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๑๙๘ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี อยู่ในแนวถนนโครงการสาย ข ๑๔ ขนาดเขตทาง ๒๐.๐๐ เมตร ผ่านแปลงที่ดิน ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย ตามหนังสือ ที่ ขบ ๐๐๒๒/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๑

๗. ประมาณการค่าก่อสร้างการจัดทำสาธารณูปโภค

ค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการประมาณ ๔๘,๒๔๑,๘๒๑ บาท

๘. แผนงานโครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

บริษัทฯ จะจัดให้มีการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการดังนี้

/๑. ถนนภายใน...

๑. ถนนภายในโครงการจะบำรุงรักษาซ่อมแซมพื้นผิวจราจรและทางเท้าให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ

๒. ระบบระบายน้ำจะบำรุงรักษาตรวจสอบแนวรั้วซึมของท่อระบายน้ำ บ่อพัก การระบายน้ำ แนวเชื่อมต่อตลอดจนการลอกท่อระบายน้ำในโครงการอย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง

๓. พื้นที่สวนสาธารณะจะจัดให้มีการดูแลรดน้ำ ตกแต่ง เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการได้ตามปกติ

บริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

- การรักษาความปลอดภัย
- การจัดเก็บขยะ
- การรักษาความสะอาดพื้นผิวถนนและพุดบาท
- ไฟฟ้าและน้ำประปาที่ใช้เกี่ยวกับบริการสาธารณะในโครงการ

บริษัทฯ จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อยเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายบริการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะดังกล่าวในอัตราราคาตารางเวลา ๔๐ บาท/เดือน โดยจะเรียกเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา ๓ ปี ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อยในโครงการฯ จะต้องชำระค่าใช้จ่ายบริการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะดังกล่าวในอัตราราคาตารางเวลา ๔๐ บาท/เดือน ทุกๆ ๑ ปีต่อไป จนกว่าจะทำการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อย และหากมีเงินเหลือ (ถ้ามี) จะทำการส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านฯ ต่อไป

บริษัทฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเป็นเวลา ๑ ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยบริษัทฯ จะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

๙. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

จะให้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือสถาบันการเงินอื่นๆ เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การจัดให้มีสาธารณูปโภคตามโครงการ หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

๑๐. กำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ

ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อพิจารณา

ฝ่ายเลขานุการพิจารณาแล้ว เห็นว่าแผนผังโครงการครบถ้วนตามข้อกำหนดแล้ว แต่ขาดเอกสารหลักฐาน ดังนี้

๑. หนังสืออนุญาตให้เชื่อมต่อระบายน้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี
๒. หนังสืออนุญาตให้เชื่อมต่อทางเข้า-ออกโครงการ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

/๓. หนังสือ...

๓. หนังสือรับรองการจัดเก็บขยะได้ จากเทศบาลเมืองหนองปรือ

๔. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

เห็นควรอนุญาตโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตโดยมีเงื่อนไขให้ผู้ขอ นำเอกสารมาแสดง และที่ดินแปลงที่ ๑๙ ถึง ๒๓ มีระยะ ๑๐๒.๘ เมตร ซึ่งทุกระยะ ๑๐๐ เมตร ต้องแสดง ที่กั้ลั้บร่ด จึ้งข่อให้คณั้ะกรรรมการจั้ดสรรร่ที่ดินจั้งหวั้ดชลบุรีพิจารณาผ่่อนผั้้นม่ด้้องม่มีที่กั้ลั้บร่ดด้ังกล่าว

มติที่ประชุม คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้ว มีมติเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดิน โดยมีเงื่อนไขก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ขอดำเนินการดังนี้

๑. นำหนังสืออนุญาตให้เชื่อมท่อระบายน้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการ จังหวัดชลบุรีมาแสดง

๒. นำหนังสืออนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกโครงการ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรีมาแสดง

๓. นำหนังสือรับรองการจัดเก็บขยะได้ จากเทศบาลเมืองหนองปรือมาแสดง

๔. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

และให้ถือว่าวันที่ฝ่ายเลขานุการได้รับหนังสือสัญญาค้ำประกันที่ถูกต้องครบถ้วนเป็นวันที่ คณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี เพื่อพิจารณาลงนาม และเพื่อ มีให้การดำเนินการจัดสรรล่าช้าอนุญาตให้ดำเนินการรังวัด แบ่งแยก ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว.๑๕๔๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ไปก่อนได้ ส่วนการจดทะเบียนแบ่งแยก เป็นแปลงย่อยให้ดำเนินการได้เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๔๑๓๙ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

๕.๑๗ บริษัท แสมปัตัน เอเซีย จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ “แสมปัตัน บางเสร่” ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๘๗๗ ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

ข้อเท็จจริง

ฝ่ายเลขานุการได้ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ- การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ.๒๕๕๖ แล้ว ปรากฏดังนี้

๑. ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ดำเนินการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๘๗๗ ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ ๗-๑-๖๖๙ ไร่ จำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย ๖๐ แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย ๕๐-๗๖๖ ไร่ ประกอบด้วย

๑. ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน ๑๕ แปลง (เนื้อที่น้อยที่สุด ๕๒ ตารางวา)

๒. ประเภทบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๔๕ แปลง (เนื้อที่น้อยที่สุด ๒๑.๓๐ ตารางวา)

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๒๘๘/๑ หมู่ที่ ๑๑ ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

๒. ภาระผูกพันต่างๆ ของที่ดิน

มีภาระการจำนองกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๒ วงเงินจำนอง ๖๕,๒๐๐,๐๐๐ บาท ผู้รับจำนองยินยอมให้นำหลักทรัพย์ในโครงการมาทำการจัดสรรที่ดิน โดยได้เฉลี่ยหนี้จำนองลงในที่ดินแปลงย่อยที่จะทำการจัดจำหน่าย ส่วนแปลงที่ดินที่เป็น สาธารณูปโภคยินยอมให้ปลอดจากการจำนอง

/๓. วิธีการ...

๒. จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่ในหมู่บ้านเอกมงคล ๔/๓ เป็นพื้นที่ลุ่ม มีพื้นที่ต่ำกว่าหมู่บ้าน เอกมงคล วิลเลจ ๘ หมู่บ้านข้างเคียง เมื่อฝนตกน้ำจะไหลจากบริเวณซอยวัดบุญสัมพันธ์ ซอยเขาตาโล ผ่านมาตามทางจากด้านทิศตะวันออกลงมาทางทิศตะวันตก และไหลผ่านเข้าโครงการ ถ้ามีปริมาณน้ำฝนมากก็จะระบายไม่ทัน เกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่หมู่บ้าน ผู้แทนโครงการแจ้งว่า การแก้ไขเกี่ยวกับน้ำท่วมนี้ ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง คือ เมืองพัทยา และเทศบาลเมืองหนองปรือ ได้ร่วมกันวางแผนทางแก้ไขเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน ได้มีการออกแบบเพื่อจะทำการวางท่อระบายน้ำผ่านหมู่บ้านดาราพันธ์เพื่อเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำสาธารณะ ผู้จัดสรรได้หาทางแก้ไขไว้เบื้องต้น โดยทำการขุดบ่อพัก (หนองน้ำ) จำนวนสองบ่อ โดยบ่อแรกทำการขุดไว้แล้ว มีขนาด ๑๐x๑๓x๒ เมตร และกำลังจะขุดอีก ๑ บ่อ มีขนาด ๑๐x๑๖x๒ เมตร เพื่รองรับน้ำฝนที่จะไหลเข้ามาในหมู่บ้าน คณะเจ้าหน้าที่ฯ ได้กำชับให้โครงการฯ จัดหาเครื่องปั้มน้ำเพิ่มเติมไว้สำรองเพื่อช่วยเร่งสูบน้ำออกจากโครงการได้โดยเร็ว ทั้งนี้ให้ผู้จัดสรรดำเนินการในส่วนที่รับผิดชอบของโครงการฯ ให้แล้วเสร็จภายใน ๔ เดือน นับแต่วันที่ ทำการตรวจสอบนี้

สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง พิจารณาแล้ว เห็นควรแจ้งให้ผู้จัดสรรดำเนินการแก้ไขสาธารณูปโภค (เฉพาะการระบายน้ำ) ให้สามารถใช้งานได้ปกติคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ภายในเวลา ๔ เดือน นับแต่วันที่รับทราบคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้คณะเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบสาธารณูปโภคและรายงานให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีทราบต่อไป

ฝ่ายเลขานุการพิจารณาแล้ว เห็นควรให้สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง โดยคณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ๔ เดือน นับแต่วันที่รับทราบคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ

มติที่ประชุม คณะกรรมการพิจารณาแล้ว มีมติเห็นชอบตามที่ฝ่ายเลขานุการเสนอและให้แจ้งคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรฯ ถึงผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแก้ไขปัญหาการระบายน้ำ ภายในกำหนดเวลา ๔ เดือน นับแต่วันที่รับทราบคำสั่งของคณะกรรมการฯ เมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วให้คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน คณะที่ ๒ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง ออกไปทำการตรวจสอบ แล้วสรุปรายงานให้คณะกรรมการฯ พิจารณาต่อไป

เลิกประชุมเวลา ๑๖.๒๖ นาฬิกา

