

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท โปร่งใส จัดสรรที่ดิน จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 129 ถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

1. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

โฉนดที่ดินเลขที่ 12345-12350 ตำบลสีกัน อำเภอดอนเมือง กรุงเทพมหานคร รวม 5 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 34-2-55.1 ไร่ โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการจำหน่าย รวมจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 335 แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย 8,647 ตารางวา (21-2-47 ไร่) ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1 ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว จำนวน 333 แปลง หมายเลขแปลงที่ 1-37 และ 39-334

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ 18.4 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 111
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ 56.5 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 267

1.2 ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 2 แปลง หมายเลขแปลงที่ 38 และ 335

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ 54.4 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 38
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ 60.0 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 335

2. วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยทำการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณะประโยชน์

3. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

3.1 ถนนและทางเท้า

- ถนนเขตทางกว้าง 16.00 เมตร ยาวประมาณ 289 เมตร แบ่งเป็น ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 ช่องจราจร กว้างช่องละ 6.00 เมตร รวมผิวจราจร ทั้งสิ้น 12.00 เมตร เกาะกลางถนน กว้าง 1.00 เมตร ทางเท้ายกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร

- ถนนเขตทางกว้าง 12.00 เมตร ยาวประมาณ 299 เมตร แบ่งเป็น ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 9.00 เมตร ทางเท้ายกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร

- ถนนเขตทางกว้าง 9.00 เมตร ยาวประมาณ 997 เมตร แบ่งเป็น ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6.00 เมตร ทางเท้าไม่ยกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร

3.2 ช่องว่างระหว่างแปลง จำนวน 17 ช่อง กว้างช่องละ 4.00 เมตร ยาวประมาณ 302 เมตร จัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และใช้เป็นที่กั้นรถ โดยออกโฉนดรวมกับถนน

3.3 รั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสวนสาธารณะด้านที่ติดกับถนนในโครงการ ยาวประมาณ 100 เมตร จัดทำเป็นรั้วไม้พุ่ม

3.4 รั้วโครงการบริเวณที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินของบุคคลอื่นยาวประมาณ 1,487 เมตร จัดทำเป็นรั้วคอนกรีต

3.5 ระบบระบายน้ำ

ทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน กว้าง 0.40, 0.60 และ 0.80 เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบาย น้ำฝน และน้ำที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง ซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้วโดยใช้ ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 15.00 เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ และจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะดวก โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม แล้วระบายออกสู่คลองนายกิมสาธารณะประโยชน์

3.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) โดยใช้ถังบำบัดน้ำเสีย ในครัวเรือนของบริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด รุ่น SURE-1600 หรือเทียบเท่า

3.7 สวน

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน เนื้อที่ประมาณ 436.4 ตารางวา ซึ่งมี เนื้อที่มากกว่าร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย 4.0 ตารางวา (ร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย 432.4 ตารางวา)

3.8 สวนหย่อม

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวนหย่อม จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ประมาณ 50.3 ตารางวา โดยออกโฉนดรวมกับถนน

3.9 ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ได้กันพื้นที่ไว้เป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ประมาณ 39.7 ตารางวา

3.10 ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรร ทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ถนนภายในโครงการ โดยให้การไฟฟ้านครหลวง เป็นผู้ดำเนินการ

3.11 ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรร
ทุกแปลงพร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

4. การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้สำนักงานเขตดอนเมือง
เป็นผู้ดำเนินการ

5. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

5.1 บริษัท ฯ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งมี
หน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า-ออกของโครงการและจุดต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เพื่อรักษา
ความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง

- การรักษาความสะอาดจัดให้มีพนักงานกวาดถนนบริเวณส่วนกลาง

- การให้บริการจัดเก็บขยะจัดให้มีการจัดเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

ดอนเมือง

- การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค

- การจ่ายกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่าง ๆ

ในโครงการ เช่น ถนน สวน และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ตามความเหมาะสม

- การบริหารจัดการ จัดให้มีการบริหารจัดการบริการสาธารณะที่ทาง
บริษัท ฯ จัดให้มีขึ้น เพื่อความเป็นระเบียบของโครงการ โดยใช้เป็นค่าจ้างผู้จัดการโครงการ
และเจ้าหน้าที่ธุรการ/บัญชี

5.2 บริษัท ฯ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษา
บริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินในอัตราตารางวาละ 26 บาท/เดือน โดยจัดเก็บ
ล่วงหน้าเป็นเวลา 18 เดือน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเมื่อบริษัท ฯ พ้นจากหน้าที่
ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย
บริษัท ฯ จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินแต่ละราย

6. แผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

6.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า
ช่องว่างระหว่างแปลง ระบบระบายน้ำ สวน สวนหย่อม และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ในโครงการ โดยวิศวกร
และผู้ชำนาญการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

6.2 ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยบริษัท ฯ จะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

7. วิธีการจำหน่าย

บริษัท ฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อน ดังนี้

8.1 บ้านแถว ราคาแปลงละ 1,186,000 – 2,500,000 บาท

8.2 บ้านเดี่ยว ราคาแปลงละ 2,400,000 – 2,800,000 บาท

8. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ

บริษัท ฯ จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาประมาณ 3 ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

9. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะให้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

10. สัญญาจะซื้อจะขาย

บริษัท ฯ จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

(นายคนตี เทียงธรรม)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท โปร่งใสจัดสรรที่ดิน จำกัด