

ป่านมสัย
Paa Namsai

บันทึกข้อตกลง



กติกาที่ช่วยคุ้มครองสมาชิก
และรักษาคุณภาพของชุมชนในระยะยาว

เอกสารสรุปสำหรับผู้สนใจและสมาชิก

Community Agreement

Paa Namsai



NATURE
PEOPLE
WELL-BEING
A BRIGHTER TOMORROW

บันทึกข้อตกลงป่าน้ำใส

ป่าน้ำใสเชื่อว่า คุณภาพของชุมชนไม่ได้เกิดจากความมั่งร้น บ้านที่สวยงาม หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงอย่างเดียว แต่เกิดจากการที่สมาชิกช่วยกันรักษาธรรมชาติ ความสงบ ภูมิทัศน์ และวิถีการอยู่ร่วมกันในระยะยาว บันทึกข้อตกลงจึงเป็นกติกาที่ช่วยคุ้มครองสมาชิกแต่ละคน และรักษาคุณภาพของชุมชนโดยรวม

“สิ่งที่เราแต่ละคนยอมรับที่จะดูแลและไม่ทำต่อผู้อื่น
ก็คือสิ่งเดียวกันที่เรามีสิทธิจะคาดหวังให้ผู้อื่นปฏิบัติต่อเรา ”

1 จากผู้ซื้อที่ดิน สู่สมาชิกของชุมชน

ป่าน้ำใสต้องการสร้างชุมชนสุขภาวะที่สมาชิกอยู่ร่วมกับธรรมชาติ อยู่ร่วมกันด้วยมิตรภาพและความสงบ เมื่อยุติซื้อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและเข้าทำบันทึกข้อตกลงที่ใช้บังคับกับที่ดินแปลงนั้น ผู้ซื้อจะมีสถานะเป็นสมาชิก และได้รับสิทธิในการใช้บริการ พื้นที่กิจกรรม และประโยชน์ต่าง ๆ ที่โครงการจัดไว้ตามเงื่อนไขที่กำหนด

2 ที่ดินของคุณเป็นกรรมสิทธิ์ของคุณ ส่วนพื้นที่สำคัญของชุมชนได้รับการดูแลเพื่อประโยชน์ระยะยาว

ที่ดินแปลงย่อยเป็นกรรมสิทธิ์ของสมาชิกตามกฎหมาย ส่วนถนนภายในป่าน้ำใสเป็นถนนสาธารณะ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่สมาชิกใช้ร่วมกัน ขณะที่คลอง ทะเลสาบ พื้นที่กิจกรรม และพื้นที่อื่น ๆ ภายในป่าน้ำใส เป็นกรรมสิทธิ์ของโครงการ และได้รับการดูแลเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม ภูมิทัศน์ และประโยชน์ของชุมชนโดยรวมอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

“พื้นที่ส่วนตัวเป็นสิทธิของเจ้าของ
ส่วนพื้นที่ที่มีคุณค่าต่อชุมชน ต้องได้รับการดูแลโดยคำนึงถึงประโยชน์ของชุมชนในระยะยาว ”

3

บ้านแต่ละหลังแตกต่างกันได้ แต่ภาพรวมของชุมชนต้องอยู่ร่วมกันได้

บ้านน้ำใสไม่ได้กำหนดให้บ้านทุกหลังมีหน้าตาเหมือนกัน แต่กำหนดให้บ้านและสิ่งปลูกสร้างมีรูปแบบและสีที่เรียบง่าย กลมกลืนกับธรรมชาติ และไม่สร้างผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง พื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมกันต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินทั้งแปลง และก่อนก่อสร้างหรือต่อเติม สมาชิกต้องยื่นแบบและผังบริเวณให้โครงการพิจารณาเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งขออนุญาตจากหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง



“ข้อจำกัดของเราในวันนี้
จึงเป็นหลักประกันจากเพื่อนบ้านของเราในวันข้างหน้า”

4

มีกรอบระยะเวลาการก่อสร้าง เพื่อไม่ให้ชุมชนเต็มไปด้วยที่ดินรกร้าง

สำหรับโซนที่อยู่อาศัยทั่วไป โดยทั่วไปกำหนดให้เริ่มก่อสร้างภายในปีที่ 2 และแล้วเสร็จภายใน 3 ปี โดยขอผ่อนปรนได้เป็นรายกรณี ส่วน Zone X กำหนดให้เริ่มก่อสร้างภายในปีที่ 1 และแล้วเสร็จภายใน 3 ปี เพื่อช่วยลดปัญหาที่ดินรกร้าง วัชพืช และการพัฒนาที่กระจุกกระจายเป็นเวลานาน

5

เมืองสุขภาวะที่มีชีวิตชีวา แต่จัดวางกิจกรรมอย่างเหมาะสม

บ้านน้ำใสจัดวางพื้นที่กิจกรรมและพื้นที่ประกอบการด้านสุขภาวะในหลายตำแหน่งของโครงการ เพื่อให้เกิดความมีชีวิตชีวาและยังคงความสงบของการอยู่อาศัย พื้นที่บางส่วน เช่น Zone X มีข้อกำหนดเพิ่มเติมให้เหมาะกับประเภทกิจกรรม ลักษณะภูมิทัศน์ริมทะเลสาบ และผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง



“บ้านยังคงมีความสงบ
ขณะที่ชุมชนก็ยังมีชีวิต มีผู้คน และมีกิจกรรมที่เหมาะสม”



6

ธรรมชาติเป็นสิ่งที่ต้องรักษา ไม่ใช่เพียงสิ่งที่มีไว้ชม

คลอง ทะเลสาบ ต้นไม้ และพื้นที่ธรรมชาติ เป็นองค์ประกอบสำคัญของป่าน้ำใส จึงมีข้อกำหนดไม่ให้รุกร้า ทำลาย หรือเปลี่ยนแปลงพื้นที่เหล่านี้เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ และมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการยิงนก ดักนก ตกปลา ปล่อยปลา ปลุก ชูด หรือตัดต้นไม้ ในพื้นที่นอกแปลงย่อย เว้นแต่ได้รับอนุญาตตามระเบียบที่เกี่ยวข้อง สำหรับโซนที่อยู่อาศัยทั่วไป สมาชิกสามารถใช้น้ำจากคลองเพื่อรดน้ำต้นไม้ และจับปลาเพื่อบริโภคในบริเวณที่กำหนดได้

“ธรรมชาติเป็นสิ่งที่เราอยู่ร่วมกับมันและใช้ประโยชน์ร่วมกัน
แต่ไม่ใช่สิ่งที่ใครคนหนึ่งควรเปลี่ยนแปลงได้ตามใจตนเอง”

7

สาธารณูปโภคถูกออกแบบโดยคำนึงถึงคุณภาพของภาพรวม

ป่าน้ำใสจัดให้มีถนน ไฟฟ้า น้ำประปา อินเทอร์เน็ต ระบบเปิดประตูอิเล็กทรอนิกส์ กล้อง CCTV ระบบข้อมูลข่าวสาร การเก็บขยะ ไฟส่องสว่างริมถนน และการดูแลต้นไม้ และพื้นที่สาธารณูปโภค โดยคำนึงถึงความเป็นระเบียบและทัศนียภาพของชุมชนในระยะยาว

8

ค่าส่วนกลางมีไว้เพื่อรักษาคุณภาพของชุมชน

ค่าส่วนกลางปัจจุบันกำหนดในอัตรา 10 บาทต่อตารางวาต่อเดือน และไม่เกิน 2,000 บาท ต่อแปลงต่อเดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นรายปี เงินค่าส่วนกลางใช้สำหรับงานและระบบ ส่วนรวมตามที่กำหนด และในระยะที่รายได้ยังไม่เพียงพอ โครงการจะชดเชยส่วนที่ขาดไปก่อน

9

9. กติกาไม่ควรหายไปเมื่อที่ดินเปลี่ยนเจ้าของ

เมื่อสมาชิกประสงค์จะขายหรือโอนที่ดิน ผู้รับโอนรายใหม่ต้องได้รับทราบแนวคิด และข้อกำหนดของป่าน้ำใส และเข้าทำบันทึกข้อตกลงฉบับใหม่ก่อนการรับโอนกรรมสิทธิ์ ตามกระบวนการที่กำหนด ผู้ที่ยังไม่ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงจะยังไม่ได้รับสถานะสมาชิก และสิทธิที่จัดไว้เฉพาะสมาชิก ทั้งนี้ไม่กระทบกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นตามกฎหมาย

10

10. กติกาจะมีความหมายได้ ต้องมีกระบวนการเมื่อมีการฝ่าฝืน

หากสมาชิกไม่ปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง โครงการอาจใช้มาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้มีการแก้ไขและป้องกันผลกระทบต่อส่วนรวม เช่น การระงับสิทธิสมาชิกหรือบริการ บางประเภท การระงับงานก่อสร้างส่วนที่ฝ่าฝืน หรือการดำเนินการตามกฎหมายเมื่อจำเป็น โดยหลักสำคัญคือการแจ้งให้ทราบ ให้โอกาสแก้ไข และใช้มาตรการเท่าที่เหมาะสมและจำเป็น



“เป้าหมายไม่ใช่การลงโทษ
แต่เพื่อหยุดปัญหา ทำให้กลับมาปฏิบัติตามกติกา
และป้องกันความเสียหายต่อชุมชนโดยรวม”



สิ่งที่สมาชิกได้รับจากบันทึกข้อตกลง

เมื่อมองรวมกัน บันทึกข้อตกลงของป่าน้ำใสไม่ได้มีความหมายเพียงว่าสมาชิกถูกจำกัดอะไรบ้าง แต่หมายถึงการที่สมาชิกทุกคนได้รับการคุ้มครองจากมาตรฐานเดียวกัน

- 1 คุณยอมรับข้อจำกัดบางประการในการก่อสร้าง แต่เพื่อนบ้านก็ไม่สามารถก่อสร้างโดยไม่คำนึงถึงผลกระทบต่อคุณได้เช่นกัน
- 2 คุณยอมรับกติกาเรื่องต้นไม้ น้ำเสีย เสียง การถมดิน และภูมิทัศน์ แต่กติกาเหล่านั้นก็ช่วยปกป้องสภาพแวดล้อมรอบบ้านของคุณ
- 3 คุณชำระค่าส่วนกลาง และได้รับระบบดูแลถนน ไฟส่องสว่าง ต้นไม้ ขยะ ความปลอดภัย และสาธารณูปโภคของชุมชน
- 4 คุณต้องช่วยให้ผู้รับโอนที่ดินในอนาคตเข้าใจแนวคิดของป่าน้ำใส และเจ้าของแปลงอื่นก็มีหน้าที่เช่นเดียวกัน
- 5 คุณยอมรับว่าพื้นที่ธรรมชาติและพื้นที่กิจกรรมไม่ใช่สิ่งที่แต่ละคนจะเปลี่ยนแปลงได้ตามใจ แต่พื้นที่เหล่านั้นก็ได้รับการรักษาไว้เพื่อสมาชิกทุกคน

การรักษาชุมชนในระยะยาว เป็นความรับผิดชอบร่วมกัน

ป่าน้ำใสไม่ได้ต้องการเพียงสร้างสถานที่ที่น่าอยู่ในวันนี้ แต่พยายามวางระบบให้ชุมชนยังคงน่าอยู่สำหรับสมาชิกในวันข้างหน้าด้วย



หมายเหตุสำหรับผู้สนใจ

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่ออธิบายแนวคิดและสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงในภาพรวม ไม่ใช่ข้อความแทนบันทึกข้อตกลงฉบับเต็ม ผู้สนใจควรอ่านบันทึกข้อตกลงฉบับเต็มที่กำกับแปลงที่ดินสนใจก่อนเข้าทำสัญญาจะซื้อขาย

“บ้านที่ดีขึ้น
เริ่มจากผู้คนที่ใส่ใจ”

Paa Namsai