

โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

1. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) เป็นโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ลงวันที่ 29 มกราคม 2552 กล่าวคือโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

1.1 ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 20 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่

1.2 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 30 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 4 ไร่

2. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และที่สำคัญคือส่งเสริมชักจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดิน ลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

3. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ดังนี้

3.1 ไม่ต้องจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

3.2 ไม่ต้องจัดทำที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

3.3 ขนาดถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

3.4 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประสานครหลวง การประสานภูมิภาค หรือการประสานท้องถิ่นแล้วแต่กรณีไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประสานอื่นได้โดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ

3.5 ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นว่าการไม่จัดทำตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และกรณีไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนการปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้กำหนดให้ในโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นอาคารพาณิชย์ต้องมีที่จอดรถหน้าแปลงอาคารพาณิชย์ ซึ่งในข้อกำหนดนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่ได้ประกาศกำหนดไว้ ดังนั้น หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นว่าไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนผันไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถดังกล่าวได้

4. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ต้องไม่ใช้การทำโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการหรือแบ่งซอยโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้เพื่อหวังประโยชน์ในการที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค

5. เอกสารที่จะต้องใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ขนาดเล็ก (จำนวน 13 ชุด) มีดังนี้

5.1 แผนผังจัดสรร

5.2 โครงการและวิธีการจัดสรร

5.3 รายการคำนวณระบบระบายน้ำ พร้อมบัตรประจำตัววิศวกร

5.4 สัญญาจะซื้อจะขาย

5.5 หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายกระแสไฟฟ้า

5.6 หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวง/การประปาภูมิภาค/การประปาส่วนท้องถิ่น/ระบบประปาอื่นโดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

5.7 หนังสือรับรองพื้นที่ผังเมือง

5.8 หนังสืออนุญาตระบายน้ำ

5.9 หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง

5.10 หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และเจดีย์หนี้ของผู้รับจำนอง

5.11 สำเนาสัญญาจำนองที่ดิน

5.12 สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจัดสรร (ถ่ายเอกสารทุกหน้าเท่าต้นฉบับจริง)

5.13 สำเนาโฉนดที่ดินแปลงภาระจำยอมทุกแปลง พร้อมบันทึกข้อตกลง (ถ้ามี)

5.14 สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

5.15 หนังสือรับรองวงเงินค้ำประกัน

5.16 หนังสือรับรองบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล)

5.17 รายงานการประชุมของบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล)

5.18 สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้าน (กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา)

5.19 หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

หมายเหตุ การเขียนโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งแผนผังอาจปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของแต่ละจังหวัดได้