



ที่ มท 0517.2/ก.20797

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งแผ่นพับ “คำแนะนำประชาชน เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน”
จำนวน แผ่น มาเพื่อประชาสัมพันธ์และเผยแพร่แก่ผู้ขอจัดสรรที่ดินตลอดจนผู้สนใจทั่วไป
และขอให้แจกจ่ายแก่สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขาทุกแห่งด้วย



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2222-3271, 0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518

แสดงสัญลักษณ์ให้ทราบว่า ที่ดินแปลงใด
ต้องการพาณิชยกรรมบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดิน
ต้องการขายเลขประจำแปลงจำหน่ายตาม
ของว่างระหว่างแปลงเป็นไปตามพระราช
การ

ที่ดิน
ที่ดิน
ที่ดิน

ป้าตุ่มถามตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการ

ให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสนามเด็ก
ติดคลอง หรือบ่อน้ำขนาดใหญ่เสียรวม หรือ

และประเภทของถนน

ขนาดของถนนมีความกว้างของเขตทางผิว
บ้จำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่จัดสรร
ถนนเป็นทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรร
หลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์
ตามมาตรฐานของข้อกำหนดเกี่ยวกับ
ถนนด้านหน้าอาคารพาณิชย์ มีขนาดความ
กว้างกับการจัดสรรที่ดิน

แสดงรูปที่ดินแนเข้า-ออกที่ต่อเชื่อมระหว่าง
ตรอกกับทางหลวงแผ่นดิน และระบุสภาพ
ทางของผิวจราจรสัมผัสพื้นที่ผิวจราจรของ

ตงรูปที่ดินแน หรือสะพานข้ามคลอง หรือ
ทางของผิวจราจรสัมผัสพื้นที่ผิวจราจรของ
ก่อนและหลังรับจุ

* แสดงรูปที่ดินแนตามมาตรฐานที่เหมาะสม ให้มี
รายละเอียดการก่อสร้างหลักวิชาการวิศวกรรม

* แสดงแนวเสาไฟฟ้า, ท่อระบายน้ำพร้อมบ่อตรวจ
ระบายน้ำในตำแหน่งที่เหมาะสมโดยระบุขนาดท่อระบายน้ำ

* ผิวจราจรเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร
ที่ดิน

* ระบุวัสดุที่จัดทำเป็นทางเท้า
* แสดงรูปที่ดินแนให้ที่จอดรถระหว่างผิวจราจร
กับทางเท้า ตลอดจนยาวด้านหน้าอาคารพาณิชย์

* การจัดทำสะพาน ท่อลอด กรณีถนนตัดผ่านคลอง
ลัดราง ลำเหมือง

* การจัดทำที่กักเก็บน้ำได้มาตรฐานถูกต้องตามข้อ
กำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (พร้อมแสดงรูปตัดขยายประกอบ)

4. ระบบการระบายน้ำ

* แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำ บ่อตรวจ
คุณภาพน้ำ และทิศทางการไหลของน้ำ

* เขียนข้อความระบุขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของท่อ
ระบายน้ำของถนนทุกสาย และต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการ
การจัดสรรที่ดิน

* การระบายน้ำออกจากที่ดินจัดสรรสามารถระบาย
น้ำเชื่อมต่อกับแหล่งระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ได้

* แสดงระดับ และรายการคำนวณระบบการระบาย
น้ำ พร้อมวิศวกรรมรับรอง

* รายการคำนวณระบบการระบายน้ำ ได้คำนวณ
ปริมาณน้ำไหลไดรอก น้ำฝน และน้ำซึมเข้าท่อ

* ระดับท่อระบายน้ำภายในที่ดินจัดสรรในแบบ
แสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ สัมพันธ์กับระดับ
ท่อระบายน้ำในถนนสาธารณะประโยชน์

* ในกรณีที่มีการเชื่อมท่อระบายน้ำในโครงการ กับ
ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ให้ระบุค่าระดับท้องท่อระบายน้ำใน
โครงการ และท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์

5. ระบบบำบัดน้ำเสีย

* ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ระบบขนาดเล็ก
ความจุ

6. ระบบระบายน้ำ

* แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำอยู่ในแนว
เขตถนน โดยปฏิบัติตามมาตรฐานของทางราชการ

* ที่ตั้งบ่อน้ำคาลมพื้นที่ถูกต้องตามข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

จัดสรรที่ดิน

* ต้องแสดงเครื่องหมายจราจร และสัญลักษณ์ความเร็ว
หรือลูกธนูขนาดบริเวณทางร่วม ทางแยก เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ

* ตำแหน่งที่กักเก็บน้ำในโครงการต้องเป็นไปตามข้อ
กำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

* การจัดทำสวนไว้ในโครงการควรจัดทำในตำแหน่ง
ที่เหมาะสมและเอื้อประโยชน์ต่อการใช้สอย

* ต้องแสดงรูปตัดของถนนที่เข้าสู่ที่ดินจัดสรรก่อน
ปรับปรุงและหลังปรับปรุง

* การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงประเภทบ้านแถว
หรืออาคารพาณิชย์ และระยะแนวถนนต้องเป็นไปตามพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร

8. ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

8.1 ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นประเภทเกษตรกรรม ไร่ละ 100.00 บาท
(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ 250.00 บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

8.2 การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละ 3000.00 บาท

* การจัดสรรไม่ต่ำกว่า ใช้เวลาเพียง 45 วัน *

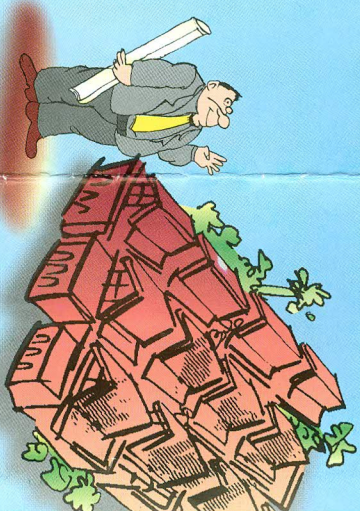
จัดทำโดย สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑๐,๐๐๐ แผ่น
พ.ศ.๒๕๕๐



คำแนะนำประชาชน

เรื่อง

การขออนุญาตทำการจัดสรร



www.dol.go.th

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำแนะนำประชาชน เรื่อง อนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

แนะนำการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตาม
ปฏิบัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

สิ่งที่ต้องรู้

จัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่
แปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็น
ที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มี
โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน
ความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการ
แปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่ง
เพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวน
ขึ้นไปได้ย

ขั้นตอนดำเนินการขออนุญาต

ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อ
ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียด
ดังนี้

นที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน
ของตลอดจากปริมสิทธิใดๆ เว้นแต่ปริมสิทธิใน

กรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน มีปริมสิทธิ
อสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดง
ยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงปริมสิทธิ
งและจำนวนเงินที่ผู้ทรงปริมสิทธิ หรือผู้รับ
ชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และ
ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค หรือที่ดินที่ใช้เพื่อ
ไม่ได้รับภาระหนี้ปริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว
ผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร
ประมาณของแต่ละแปลง

4. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดทำ
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงดินตามควร
แก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการ
ก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดให้
แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือได้จัดทำ
สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วน
ก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียด และรายการ
ก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จ นั้นด้วย

5. แผนงาน โครงการ และการระยะเวลาการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค

6. วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคาหรือ
ค่าตอบแทน

7. ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดิน
ที่ขอจัดสรรนั้น

8. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรตามแบบที่คณะ
กรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

9. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

10. ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินกลางกำหนด ซึ่งเป็นผู้รับประกันการทำให้มีสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และค่าประกันการบำรุง
รักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

หลักขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

* หนังสือรับรองจากผังเมืองเขตพื้นที่บริเวณที่ดินที่ขอ
อนุญาตดำเนินการจัดสรรที่ดิน

* หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน (กรณี
ระบายน้ำลงคลองชลประทาน) หรือหลักฐานการขออนุญาตระบาย
น้ำจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ กรณีระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ
เช่น ลำราง คูน้ำ คลองสาธารณะ

* หลักฐานการขออนุญาตเชื่อมทางจากหน่วยงานราชการที่
ดูแลรักษาพร้อมแบบก่อสร้างแบบท้ายคำขอ

* หลักฐานการขออนุญาตสร้างสะพานข้ามคลอง ลำราง
(กรณีโครงการต้องสร้างสะพานข้ามทางน้ำสาธารณะ)

* หลักฐานคำขออนุญาตขุดเจาะนำบาดาลจากหน่วยงาน
ผู้รับผิดชอบ หรือหลักฐานการอนุญาตให้ใช้แหล่งน้ำในการทำประปา
(แหล่งน้ำดิบ) กรณีไม่ใช้ประปาของทางราชการ

* หลักฐานยืนยันจากหน่วยงานที่มีขีดชอบว่าสามารถจ่าย
น้ำประปาให้โครงการจัดสรรที่ดินได้ และในกรณีที่ต้องดำเนินการ
ประปาเองให้ผู้จัดสรรขอสัมปทานประกอบกิจการประปาจาก
หน่วยงานที่รับผิดชอบ

* กรณีที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ให้แนบหลักฐานการได้รับอนุญาตหรือเห็นชอบรายงานดังกล่าวไว้ด้วย

กรมปอกรณ

ในการตรวจพิจารณารายละเอียดโครงการและวิธีการ
จัดสรรที่ดินแบบแผนผังโครงการ, แผนผังบริเวณ, รายการ
คำนวณที่ได้ยื่นไว้เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับ
การจัดสรรที่ดินจะต้องตรวจสอบรายละเอียด ดังนี้

1. โครงการและวิธีการจัดสรร

1.1 ขนาดเนื้อที่และความกว้างของแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย
แต่ละประเภทเป็นแปลงย่อย จำนวนเท่าใด เนื้อที่จำหน่ายจำนวน
เท่าใด โดยแยกเป็น

- * ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวนเท่าใด
- * ประเภทบ้านแฝด จำนวนเท่าใด
- * ประเภทบ้านแถว จำนวนเท่าใด
- * ประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวนเท่าใด
- * ประเภทที่ดินเปล่า จำนวนเท่าใด

1.2 การจัดทำถนนจำนวนกี่สาย พร้อมขนาดความกว้าง
ของผิวจราจร ทางเท้า และความยาวของถนน

1.3 แผนงานและระยะเวลากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
* แสดงวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็น
หน้าที่ของผู้จัดสรร

* แสดงระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ
การดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในระยะเวลาดังกล่าว
หรือจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล
ตามกฎหมายอื่น

* แสดงระยะเวลาการแจ้งและวิธีการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตาม
กฎหมายอื่น

* แสดงการอำนวยความสะดวกในการประชุมจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

* การรักษาสภาพแวดล้อม เช่นก
สนามเด็กเล่น, สนามกีฬา, การจัดให้มีโรงเรียน
จัดทำบริการสาธารณะ หรือสาธารณูปโภค
กำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

2. แผนผังบริเวณ และแผนผังเจ

2.1 แผนผังบริเวณ

- * แสดงลักษณะรูปแปลงบริเวณ
- ตรงกับรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- * ทิศทางของแผนที่ซึ่งแปลแสดง
เดียวกันกับแผนผังเฉพาะ
- * แสดงสภาพที่ตั้งและสภาพโ
จัดสรร และระยะห่างจากหลักกิโลเมตร
อย่างชัดเจน

* แสดงทางเข้า-ออกสู่ที่ดินจำ
สาธารณะ หรือทางภาระจำยอม โดยระบุพห
แสดงสิทธิในที่ดินและขอบเขตของที่ดินส่วนที่เป็น

2.2 แผนผังเฉพาะ

- * ระบุชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำ
หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ
และเนื้อที่ของแปลงจัดสรรครบถ้วน
- * แสดงรูปต่อหนังสือแสดงสิทธิ
อนุญาตจัดสรร กรณีที่ดินตั้งแสดงแปลงซึ่ง
แปลงภาระจำยอม

* ระบุแนวสร้าง คลองสาธารณะ
ที่สาธารณะต่างๆ ในแผนผังเฉพาะถูกต้องตรงต
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

* แสดงรูปแปลงการแบ่งที่ดิน
โดยมีขนาดความกว้าง ยาว และเนื้อที่พร้อมส
มาตราส่วนที่เหมาะสม สะดวกในการตรวจสอบ
* ระบุความกว้าง ยาว และเนื้อ

แปลงย่อยครบทุกแปลง

* บ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อย

คู่ถูกต้อง