



ที่ มท 0730.2/ว 23722

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.10200

9 สิงหาคม 2545

เรื่อง ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8(6) มาตรา 25 วรรคสอง และมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และประกาศดังกล่าวกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้กำหนดแบบสัญญารายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้จัดทำประกาศกรมที่ดิน เรื่อง แบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงขอส่งประกาศดังกล่าวมาเพื่อโปรดแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๐๙๕๓/๐๖

(นายประวิทย์ สวัสดิ์วัฒน)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2622-3483

โทรสาร 0-2222-0518

บันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ชื่อผู้ขอ.....

เรื่องที่ขออนุญาต.....

1. ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง
☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง

2. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(1) บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง		
(2) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวแสดงจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้ชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง		
(3) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวระบุให้ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง		

3. แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย.....แปลง (เนื้อที่จัดจำหน่าย รวมไร่)
 ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง
 ไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง
 เนื่องจาก.....

4. โครงการและวิธีการจัดสรร (ระบุ/แสดง)

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(1) ขนาดเนื้อที่และความกว้างของแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายแต่ละประเภท		
(2) การจัดทำถนนจำนวนกี่สาย พร้อมขนาดความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า และความยาวของถนน		

5. แผนผังบริเวณ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(1) ตรวจสอบลักษณะรูปแปลงบริเวณที่ดินจัดสรรตรงกับรูปแปลง แผนผังเฉพาะ หรือรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (2) ทิศทางของแผนที่สังเขปแสดงไปในทิศทางเดียวกันกับแผนผัง เฉพาะ (3) แสดงสภาพที่ตั้งและสภาพโดยรอบที่ดินจัดสรร และระยะระยะ ห่างจากหลักกิโลเมตรหรือทางแยกชัดเจน (4) แสดงทางเข้า – ออกสู่ที่ดินจัดสรรว่าเป็นสาธารณะหรือ ทางภาระจำยอม โดยระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และขอบเขตของที่ดินส่วนที่เป็นภาระจำยอม (5) แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม		

6. แผนผังเฉพาะ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(1) ระบุชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร หมายเลขหนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่ของแปลงจัดสรร ครบถ้วน (2) แสดงรูปต่อหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร (กรณีมีที่ดินตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป) และที่ดินแปลงภาระจำยอม (3) ระบุแนวตำราวง คลองสาธารณะ ลำกระโดง ที่สาธารณะต่างๆ ในแผนผังเฉพาะ ถูกต้องตรงตามรูปแผนที่ในหนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน (4) แสดงรูปแปลงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยมีขนาด ความกว้างยาว และเนื้อที่ พร้อมสาธารณูปโภค ใช้มาตราส่วน ที่เหมาะสมสะดวกในการตรวจสอบ (5) ระบุขนาดกว้าง ยาว และเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยครบทุกแปลง		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
<p>(6) บ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อยติดต่อกันเป็นคู่ถูกต้อง</p> <p>(7) แสดงสัญลักษณ์ให้ทราบว่า ที่ดินแปลงใดเป็นบ้านแถว</p> <p>ที่ประกอบอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า</p> <p>(8) แสดงหมายเลขประจำแปลงจำหน่ายตามลำดับ</p> <p>(9) ช่องว่างระหว่างแปลงเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร</p> <p>(10) ที่กลับรอมีขนาดและจำนวนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(11) ได้ป่าดมณตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(12) จัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสนามเด็กเล่นด้านติดคลองหรือบ่อน้ำบาดน้ำเสียรวม หรือบริเวณแนวที่ดินด้านที่ติดคลอง</p> <p>(13) ผู้ขอลงลายมือชื่อรับรองในแผนผังทุกฉบับ</p>		

7. ขนาดและประเภทของถนน

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
<p>(1) ขนาดของถนนมีความกว้างของเขตทางผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่จัดสรรในโครงการ</p> <p>(2) ถนนที่เป็นทางเข้า-ออก ของโครงการจัดสรรที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ มีความกว้างเขตทาง</p> <p>(3) ที่กลับรถในโครงการจัดสรรได้ตามมาตรฐานของข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(4) ถนนผ่านด้านหน้าอาคารพาณิชย์ มีขนาดความกว้างตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(5) แสดงรูปตัดถนนเข้า - ออก ที่ต่อเชื่อมระหว่างถนนภายในที่ดินจัดสรรกับทางหลวงแผ่นดินและระบายน้ำเป็นอย่างไร</p> <p>(6) รูปตัดถนน/สะพานข้ามคลอง ลำราง มีความกว้างของผิวจราจรเท่ากับผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อม</p>		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
<p>(7) ถนนสาธารณะประโยชน์ที่มีอุทธรณ์ระบายน้ำริมถนนขวางกั้นอยู่ หากที่ดินแปลงย่อย มีอาณาเขตติดต่อกับอุทธรณ์ระบายน้ำดังกล่าวได้ ขออนุญาตจากทางราชการ วางท่อระบายน้ำ ถมดิน และทางเท้า บริเวณคูน้ำเพื่อให้ที่ดินแปลงย่อยผ่านเข้า - ออกได้ หรือเว้นที่ดินเป็นถนนเพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออก แทน</p> <p>(8) แสดงรูปตัดถนนสาธารณะประโยชน์ ตามสภาพความเป็นจริง ก่อนและหลังปรับปรุง</p> <p>(9) แสดงรูปตัดถนนตามมาตรฐานส่วนที่เหมาะสมให้มีรายละเอียด การก่อสร้าง และตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม</p> <p>(10) ระบุระยะศูนย์กลางเสาไฟฟ้าห่างจากแนวเขตที่ดิน</p> <p>(11) แสดงแนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อตรวจระบายน้ำในตำแหน่งที่เหมาะสม โดยระบุขนาดท่อระบายน้ำ</p> <p>(12) ผิวจราจรเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(13) ระบุวัสดุที่จัดทำเป็นทางเท้า</p> <p>(14) แสดงรูปตัดการจัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า ตลอดความยาวด้านหน้าอาคารพาณิชย์</p> <p>(15) การจัดทำสะพาน/ท่อลอด กรณีถนนตัดผ่านคลอง ลำราง ลำเหมือง</p> <p>(16) ที่กั้นรถกรณีที่เป็นวงเวียนมีรัศมีความโค้งตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (พร้อมแสดงรูปตัดขยายประกอบ)</p>		

8. ระบบการระบายน้ำ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
<p>(1) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำ บ่อตรวจระบายน้ำ และทิศทางการไหลของน้ำ</p> <p>(2) เขียนข้อความระบุขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของท่อระบายน้ำของถนนทุกสายถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(3) เมื่อระบายน้ำออกจากที่ดินจัดสรรแล้ว สามารถระบายน้ำต่อเชื่อมกับแหล่งระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ได้</p> <p>(4) ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางอย่างต่ำถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(5) แสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ พร้อมวิศวกรลงนามรับรอง</p> <p>(6) รายการคำนวณระบบการระบายน้ำ ได้คำนวณปริมาณน้ำโสโครก น้ำฝนและน้ำซึมเข้าท่อ</p> <p>(7) ระดับบ่อระบายน้ำภายในที่ดินจัดสรรในแบบแสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ สัมพันธ์กับระดับท่อระบายน้ำในถนนสาธารณะประโยชน์</p> <p>(8) ในกรณีที่เชื่อมท่อระบายน้ำในโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ ได้ระบุค่าระดับท้องท่อระบายน้ำในโครงการและท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์</p>		

9. ระบบบำบัดน้ำโสโครก

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
<p>(ก) ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ระบุขนาดความจุ รูนในครัวเรือน</p> <p>(ข) บ่อบำบัดน้ำเสียแบบรวมเปิดและแบบรวมปิด</p>		

10. ระบบประปาบาดาล

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(1) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อเมนจำขนาอยู่ในแนวเขตถนน โดยปฏิบัติตามมาตรฐานของทางราชการ		
(2) ที่ตั้งบ่อบาดาลมีพื้นที่ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร ที่ดิน		

11. แผนงานโครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(1) แสดงวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งเป็นหน้าที่ของ ผู้จัดสรรที่ดิน		
(2) แสดงระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการค้าประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในระยะเวลาดังกล่าว หรือ จนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น		
(3) แสดงระยะเวลาการแจ้งและวิธีการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตาม กฎหมายอื่น		
(4) แสดงการอำนวยความสะดวกในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		

12. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
ยื่นแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรตามแบบ		

13. การรักษาสภาพแวดล้อม

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1. การจัดทำ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ได้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
2. การจัดให้มี โรงเรียนอนุบาล หรือการจัดทำบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ได้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
3. จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้ขอเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม		

14. เอกสารประกอบ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(1) หลักฐานหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันให้แก่ใบแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรร		
(2) หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดบริเวณที่ดินที่ขออนุญาตดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโครงการ		
(3) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน (กรณีระบายน้ำลงคลองชลประทาน)		
(4) หลักฐานคำขออนุญาตขุดเจาะน้ำบาดาลจากกรมทรัพยากรธรณี หรือหลักฐานการอนุญาตให้ใช้แหล่งน้ำในการทำประปา (แหล่งน้ำดิบ) กรณีไม่ได้ใช้ประปาของทางราชการ		
(5) หลักฐานการยื่นคำขอสัมปทานประกอบกิจการการประปาจากกรมโยธาธิการ		
(6) หลักฐานการขออนุญาตสร้างสะพานข้ามคลอง ลำราง (กรณีโครงการต้องสร้างสะพานข้ามทางน้ำสาธารณะ)		
(7) หลักฐานการขออนุญาตเชื่อมทางจากหน่วยราชการที่ดูแลรักษาพร้อมแบบก่อสร้างแนบท้ายคำขอ		
(8) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำจากหน่วยงานที่รับผิดชอบกรณีระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ เช่น ลำราง คูน้ำ คลองสาธารณะ		
(9) หลักฐานยืนยันจากหน่วยงานที่รับผิดชอบว่าสามารถจ่ายน้ำประปาให้โครงการจัดสรรที่ดินได้		

15. อื่นๆ.....
.....
.....
.....
.....

16. ความเห็น
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่/
()

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน
()

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย/หัวหน้ากลุ่ม
()

j4507041