



ที่ มท 0517.2/ว 34518

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

28. พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 8 (1) ให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้ เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

บัดนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม และจัดทำประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม แล้วเสร็จ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ สังคมและความเหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของแต่ละจังหวัด จึงให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เร่งรัดออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม โดยใช้ประกาศ ฯ ฉบับดังกล่าวนี้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดทำร่างข้อกำหนด ฯ และส่งไปยังกรมที่ดิน โดยด่วน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาให้ความเห็นชอบตามมาตรา 8 (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิชัย รัตนวราหะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2222-3271,0-2622-3483

โทรสาร 0-2222-0518



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

1. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น 2 ขนาด คือ

1.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 79 แปลง หรือเนื้อที่ไม่เกิน 500 ไร่

1.2 ขนาดใหญ่จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 80 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 500 ไร่

2. การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า 2 ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่แปลงย่อย

3. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

3.1 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(1) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็ก

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกิน 10 แปลง ถ้าเกิน 10 แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

(2) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ขนาดความกว้าง ดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกิน 10 แปลง ถ้าเกิน 10 แปลงให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

3.2 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตาม ข้อ 3.1 นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

4. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

4.1 ระบบการระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสียให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่น

4.2 ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มี ต้องมีประสิทธิภาพ และสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

4.3 ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นในกรณี ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่น

5. แหล่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาแหล่งน้ำ ที่มีคุณภาพเหมาะสมเพื่อใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมแต่ละประเภทให้เพียงพอ ตามความจำเป็นถ้าหากแหล่งน้ำจากธรรมชาติหรือแหล่งน้ำจากชลประทานไม่เพียงพอ ให้จัดหาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีน้ำใช้เพื่อเกษตรกรรมได้ตลอดปี

6. ระบบการส่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีระบบการส่งน้ำผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง และต้องแสดงรายละเอียดของระบบส่งน้ำให้คณะกรรมการพิจารณา

7. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร หรือการสหนาการ ฯลฯ โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 4 ไร่

8. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นต้น

9. ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ.2546



(นายศิวัช แสงมณี)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง