



คู่มือประชาชน

กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

จัดทำโดย

กลุ่มงานการอนุมัติ อนุญาต

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.)

คำนำ

ตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี กำหนดให้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่ครอบคลุมพื้นที่สาม จังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ ระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา เป็นศูนย์กลางของการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ เพื่อนำพาประเทศไทยให้พ้นจากกับดักรายได้ปานกลางไปสู่สถานะประเทศที่มีรายได้สูง หรือประเทศที่พัฒนาแล้ว (Developed Country) ผ่านการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน ด้านเทคโนโลยี และการยกระดับธุรกิจและ 12 อุตสาหกรรมหลักเป้าหมาย เพื่อสร้างแรงจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุน ซึ่งจะเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศไทยในระยะยาว โดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) มีอำนาจในการให้อนุญาต การรับแจ้ง หรือการให้ความเห็นชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 43 วรรคหนึ่ง (8) ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นอีกช่องทางหนึ่งในการให้บริการแก่นักลงทุน และประชาชนในพื้นที่ ให้ได้รับความสะดวก รวดเร็ว

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) จึงได้จัดทำคู่มือสำหรับประชาชนนี้ขึ้น โดยรวบรวมแนวทางการปฏิบัติจากกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ครอบคลุมกระบวนการ ขั้นตอนระยะเวลาในการดำเนินการ ตลอดจนถึงช่องทางในการให้บริการหรือติดต่อ เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้บริการที่มีประสิทธิภาพ และสามารถตรวจสอบได้

- คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

คู่มือสำหรับประชาชน : คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หน่วยงานที่ให้บริการ : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.)

1. หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต :

การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 43 วรรคหนึ่ง (8) ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ให้ถือว่า เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (เลขาธิการ) เป็นผู้มีอำนาจอนุญาต ออกใบอนุญาต หรือให้ความเห็นชอบ หรือเป็นผู้มีอำนาจในการรับจดทะเบียนหรือรับแจ้งตามกฎหมายนั้น

ผู้ใดประสงค์ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ต้องยื่นขออนุญาตต่อเลขาธิการ โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มพร้อม เอกสารประกอบการขออนุญาตตามที่กฎหมายกำหนด ณ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก (สกพอ.)

2. ช่องทางการให้บริการ :

สถานที่ให้บริการ	ระยะเวลาเปิดให้บริการ
ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ผ่านเว็บไซต์ ผ่านระบบบริการภาครัฐ แบบเบ็ดเสร็จครบวงจร (EEC OSS) URL : https://eecoss.eeco.or.th ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : eec-oss@eeco.or.th โทรศัพท์ +66 2033 8000	เปิดให้บริการทุกวัน ประชาชนสามารถยื่นคำขอได้ ตลอด 24 ชั่วโมง ไม่เว้นวันหยุดราชการ
ช่องทางติดต่อด้วยตนเอง ณ สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ชั้น 25 อาคารโทรคมนาคม บางรัก 72 ซอยวัดม่วงแค ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 09:00 - 17:00 น.

3. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ :

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน/หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
1)	รับคำขอ ตรวจสอบเอกสาร	ยื่นคำขออนุญาตฯ พร้อมเอกสาร ตรวจสอบความครบถ้วน	1 วัน	กลุ่มการอนุมัติ การอนุญาต	
2)	การพิจารณา	ตรวจสอบสถานที่ และพิจารณา	42 วัน	กลุ่มการอนุมัติ การอนุญาต	
3)	ชำระ ค่าธรรมเนียม	ชำระค่าธรรมเนียม (กรณีมีคำสั่ง อนุญาต)	1 วัน	กลุ่มการอนุมัติ การอนุญาต	
4)	การออกใบอนุญาต หรือคำสั่งไม่ อนุญาต พร้อมแจ้ง ผลการพิจารณา	ออกใบอนุญาตหรือคำสั่งไม่ อนุญาต พร้อมแจ้งผลการพิจารณา	1 วัน	กลุ่มการอนุมัติ การอนุญาต	

4. ระยะเวลาในการดำเนินการรวม : 45 วัน

5. รายการ หลักฐานประกอบการยื่นคำขอ :

ลำดับ	ชื่อเอกสารและรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	จำนวนเอกสาร	หมายเหตุ
1)	โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์	จำนวน 1 ชุด	
2)	บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้างและจำนวนเงิน ที่ผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงพร้อมระบุ ด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้อง รับภาระหนี้จำนอง	จำนวน 1 ชุด	
3)	แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร, แผนผังระบบไฟฟ้า, แผนผังระบบประปา, แผนผังระบบการระบายน้ำ, แผนผังระบบบำบัด น้ำเสีย, แผนผังระบบถนนและทางเท้า ฯลฯ	จำนวน 1 ชุด	
4)	แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง	จำนวน 1 ชุด	

ลำดับ	ชื่อเอกสารและรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	จำนวนเอกสาร	หมายเหตุ
5)	แผนงานโครงการระยะระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณสุขปศุสัตว์	จำนวน 1 ชุด	
6)	วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน	จำนวน 1 ชุด	
7)	ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น	จำนวน 1 ชุด	
8)	แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (ถ้ามี)	จำนวน 1 ชุด	
9)	ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร	จำนวน 1 ชุด	
10)	หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง	จำนวน 1 ชุด	
11)	หนังสือรับรองจากการไฟฟ้านครหลวง/ภูมิภาค	จำนวน 1 ชุด	
12)	หนังสือรับรองจากการประปานครหลวง/ภูมิภาค	จำนวน 1 ชุด	
13)	หนังสืออนุญาตระบายน้ำ	จำนวน 1 ชุด	
14)	รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีที่ต้องจัดทำรายงาน)	จำนวน 1 ชุด	
15)	สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณสุขปศุสัตว์/สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณสุขปศุสัตว์	จำนวน 1 ชุด	

6. ค่าธรรมเนียม :

ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท / ไร่)
1)	ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน - จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม - จัดสรรที่ดินประเภทอื่น หมายเหตุ : เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	100 บาท 250 บาท

7. ช่องทางการร้องเรียน แนะนำบริการ :

ลำดับ	ช่องทางการร้องเรียน / แนะนำบริการ
1)	สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ชั้น 25 อาคารโทรคมนาคม บางรัก 72 ซอยวิวัฒน์มั่งคั่ง ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : eec-oss@eeco.or.th โทรศัพท์ +66 2033 8000 เว็บไซต์ https://eeco.or.th
2)	ศูนย์บริการประชาชน สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี หมายเลข : เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. 10300 / สายด่วน 1111 / www.1111.go.th / ตู้ปณ.1111 เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. 10300

8. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

9. แบบฟอร์ม ตัวอย่างและคู่มือการกรอก :

ลำดับ	รายการชื่อแบบฟอร์ม	ตัวอย่าง
1)	คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	จ.ส.1
2)	ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	จ.ส.2

10. หมายเหตุ

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

(1) สำเนาหรือภาพถ่ายเอกสารทุกฉบับที่ยื่นแจ้งฯ เจ้าของเอกสารนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้าทุกแผ่น (กรณีเป็นนิติบุคคล ให้ดำเนินการตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนฯ)

(2) หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย 2 คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้น การพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วมืออื่น เพราะเหตุใด ให้บันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือด้วย

หนังสือมอบอำนาจ ให้ติดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร

(3) กรณีบุคคลที่ไม่ได้ถือสัญชาติไทยให้แสดงสำเนาหนังสือเดินทางแทนสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน