

สภา

วิศวกร

ในประเทศไทย

ร่วมกับ สมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย ขอเชิญร่วมสัมมนา Online

“บริษัทวิศวกรที่ปรึกษากับงานโครงการ การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง ในประเทศไทย”



วันพฤหัสบดีที่ 14 พฤศจิกายน 2567

เวลา 13.30 – 15.30 น.

วิทยากร :

- ว่าที่ ร.ต.ศักดิ์ชัย ประโยชน์วนิช
ผู้แทนสมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย และนักผังเมืองชำนาญการ
บ.คอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด
- นายทวนทอง ศิริมงคลวิชัย
ผู้แทนสมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย และอดีตผู้อำนวยการ
สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง



ลงทะเบียน

Online ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Cisco webex



รับไม่เกิน 1,000 คน

CPD
2
หน่วย

จัดโดย : คณะอนุกรรมการส่งเสริมความร่วมมือกับสมาคมวิชาชีพวิศวกรรม



ว่าที่ ร.ต.ศักดิ์ชัย ประโยชน์วนิช

- วท.บ. (ภูมิศาสตร์) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, 2530
- ผม. (การวางแผนภาคและเมือง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535
- ส.ค.2551 – ส.ค.2553 : ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดสมุทรปราการ.
- 2558 – 2560 : ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดสมุทรสาคร
- 2560 – 2562 : ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดสมุทรสงคราม
- ผู้จัดการโครงการ : โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดินเมืองใหม่อัจฉริยะ (Banchang Smart City) เทศบาลตำบลบ้านฉาง ก.พ. 65 – ก.ย.67
- ผู้จัดการโครงการ : โครงการจัดทำผังแนวคิดการพัฒนาพื้นที่นำร่องในการจัดรูปที่ดินของจังหวัดนนทบุรี ของ อบจ.นนทบุรี ก.ค. 57 – มิ.ย. 58



นายทวนทอง ศิริมงคลวิชัย

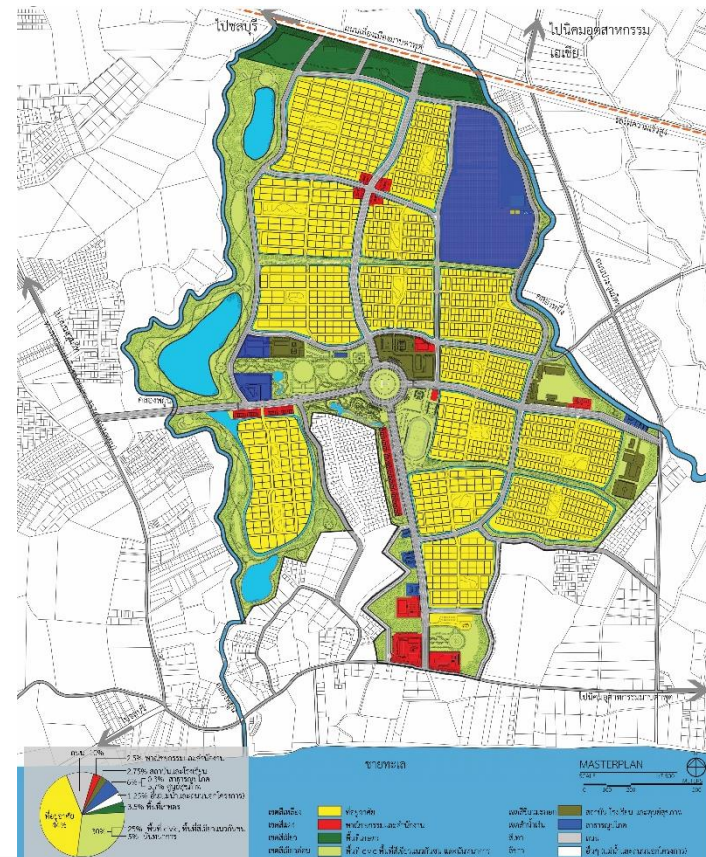
- นบ. (นิติศาสตร์บัณฑิต), มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2533
- ผม. (การวางแผนภาคและเมือง) สจล. 2542
- บธ.ม. (บริหารธุรกิจ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550
- รป.ม. (รัฐประศาสนศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550
- 2558 - 2560 : ผู้อำนวยการกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- 2560 - 2562 : ผู้อำนวยการสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 2562 - 2566 : โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี
- ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด หลายจังหวัด
- ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หลายโครงการ

เมื่อปี พ.ศ. 2530-2532 สำนักผังเมือง (ปัจจุบันเป็นกรมโยธาธิการและผังเมือง) กระทรวงมหาดไทยได้รับความช่วยเหลือทางวิชาการจากประเทศญี่ปุ่น ผ่านทางองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ในโครงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการวางผังเมือง (Applied Technology for Making City Planning) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและเสนอเทคนิคสมัยใหม่เพื่อช่วยในการวางผังเมือง พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติ ผลการศึกษาได้เสนอแนวทางการพัฒนาเมืองของประเทศไทย ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)

พ.ศ. 2535-2555 องค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ได้ส่งผู้เชี่ยวชาญมาศึกษาเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนให้เกิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทยโดยให้ความช่วยเหลือทางวิชาการ การฝึกอบรม และแนะนำความรู้ด้านเทคนิคการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้แก่เจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง รวมถึงให้เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองไปอบรม ศึกษาดูงาน การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศญี่ปุ่นอีกหลายรุ่น เพื่อให้ประเทศไทยสามารถนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

"เมืองแห่งธุรกิจและการพักอาศัยสมัยใหม่"

การเตรียมเมืองให้ดีพร้อมอย่างชาญฉลาดสำหรับการเปลี่ยนแปลงความต้องการของพลเมือง สิ่งแวดล้อมและเศรษฐกิจในอนาคตอันใกล้ และนำเอาเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างสรรค์และสร้างกิจกรรมต่าง ๆ ของเมือง





สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน

ร่วมกับสถาบันอาคารเขียวไทย กำหนดจัดงานประกาศผลการคัดเลือกขั้นตอนที่ 1
โครงการสนับสนุนการออกแบบเมืองอัจฉริยะ (SMART Cities-Clean Energy)
ในวันพุธที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560



ผลการตัดสินการประกวดขั้นตอนที่ 1

เทศบาลตำบลบ้านฉางร่วมกับบริษัทคอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด
เข้ารอบ 16 ทีม จากทั้งหมด 36 โครงการ



กระทรวงพลังงานเผย 7 โครงการที่เข้ารอบ Smart Cities-Clean Energy





การพัฒนาของเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC)

ฉะเชิงเทรา – ชลบุรี – ระยอง : เมืองแห่งความสมดุลของสถานที่ทำงานและที่พำนัก
The 3 EEC Provinces (Chachoengsao-Chon Buri-Rayong): The Perfect Settings for Work-Life Harmony

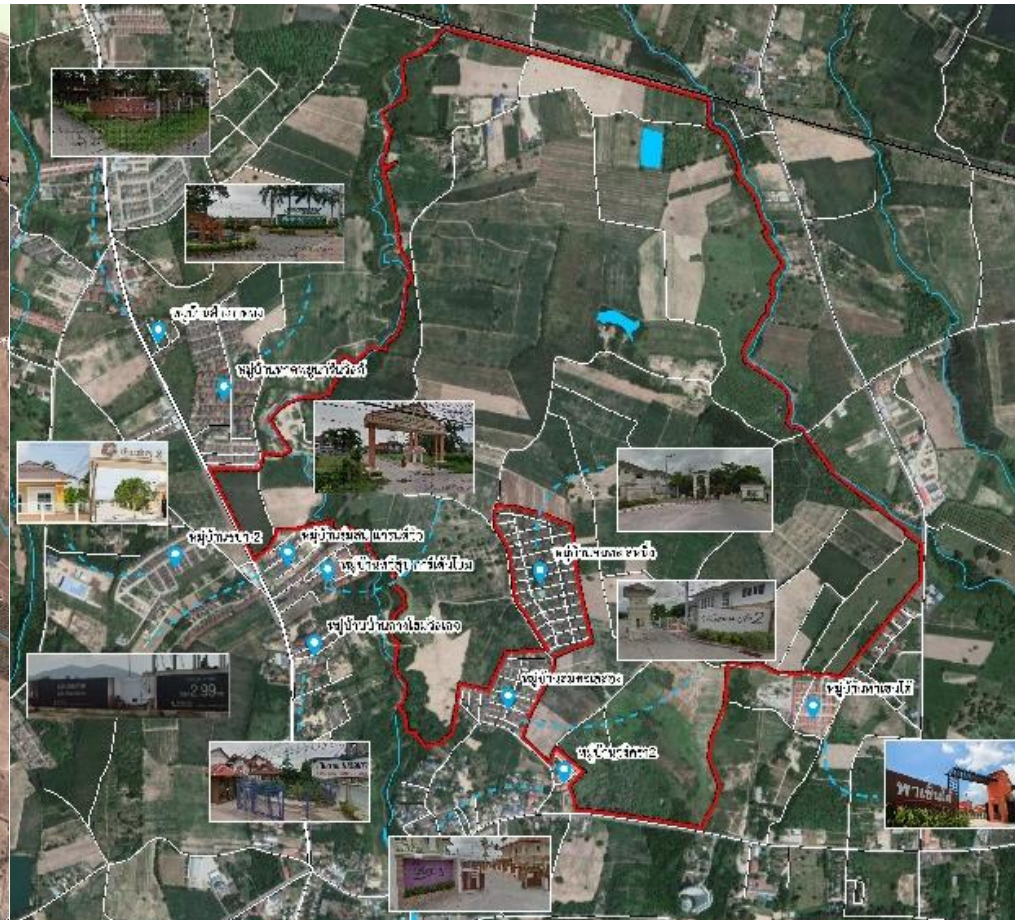




แนวคิดโครงการพัฒนาเมืองการบินเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก



ที่ตั้ง : หมู่ 4 เทศบาลตำบลบ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง ขนาดพื้นที่โครงการ : 1,885 ไร่
20 ปีที่แล้ว ปัจจุบัน



การพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉางมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเมืองใหม่เพื่อรองรับนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) การพัฒนาเมืองการบิน ย่านนิคมอุตสาหกรรมบริเวณมาบตาพุด และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เมืองเดิม ที่มีแนวคิดการออกแบบที่ทันสมัยเป็นมาตรฐานตามหลักของ Smart City ได้แก่ ชุมชนอัจฉริยะ สิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ เศรษฐกิจอัจฉริยะ อาคารอัจฉริยะ การจัดการอัจฉริยะ และนวัตกรรมอัจฉริยะ โดยเป้าหมายของการพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง มีดังนี้

1. เป็นเมืองเพื่อการอยู่อาศัย และศูนย์กลางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

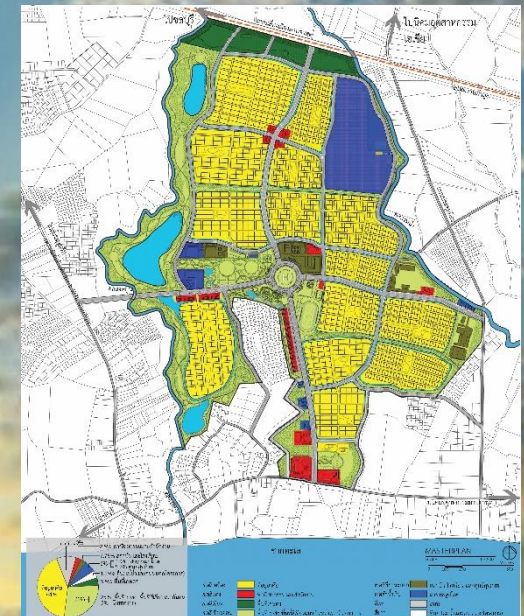
2. เป้าหมายรองรับประชากร 12,500 คน

3. พึ่งพาตนเองในด้านพลังงานให้มากที่สุด

4. พัฒนาเมืองด้วยนวัตกรรม การจัดรูปที่ดินโดยสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนในท้องถิ่น



BANCHANG SMART CITY
โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและ
จัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดินเมืองใหม่อัจฉริยะ



เริ่มต้นพัฒนาด้วย การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



ทต.ตำบลบ้านฉาง จ้างที่ปรึกษา ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดิน

เพื่อพัฒนาพื้นที่ คืออะไร?



คือการพัฒนาที่ดินทั้งบริเวณ โดยนำแปลงที่ดินหลายแปลงมารวมกัน แล้วปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานให้เข้าถึงที่ดินทุกแปลง พร้อม วางแผนจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มศักยภาพ โดยมีหลักการสำคัญ คือ การมีส่วนร่วมพัฒนาที่ดินระหว่างประชาชนกับรัฐ



กรมโยธาธิการและผังเมือง

Facebook : งานประชาสัมพันธ์ กรมโยธาธิการและผังเมือง

Youtube : กรมโยธาธิการและผังเมือง Official

Line OA : DPT Information

<https://www.dpt.go.th>





จัดรูปที่ดิน ต่างกับ เวนคืนที่ดิน อย่างไร?

วิธีการจัดรูปที่ดินจะช่วยให้เกิดการพัฒนาร่วมกัน
ระหว่างรัฐกับประชาชนได้ โดยประชาชนไม่ต้องถูกย้ายออกไป

การเวนคืน

ภาครัฐบังคับซื้อที่ดินเพื่อนำมาก่อสร้างถนน
แปลงที่ดินที่ถูกถนนพาดผ่าน
บางแปลงเหลือที่ดินเศษเสี้ยว รูปร่างไม่สวย
ใช้งานไม่ได้ และเจ้าของดินอาจจะต้องย้ายออกไปที่อื่น



การจัดรูปที่ดิน

แปลงที่ดินในโครงการจะถูกขยับ
และจัดรูปแปลงที่ดินใหม่พร้อมก่อสร้างถนน
สาธารณูปโภค ให้ที่ดินทุกแปลงใช้ประโยชน์ในที่ดินได้ดีขึ้น
เจ้าของที่ดินไม่ต้องย้ายออกไปจากบริเวณเดิม



กรมโยธาธิการและผังเมือง

Facebook : งานประชาสัมพันธ์ กรมโยธาธิการและผังเมือง
Youtube : กรมโยธาธิการและผังเมือง Official

Line OA : DPT Information
<https://www.dpt.go.th>



จัดรูปที่ดินแบบฯ แล้ว สิ่งที่จะได้รับ คือ...?



กรมโยธาธิการและผังเมือง

Facebook : งานประชาสัมพันธ์ กรมโยธาธิการและผังเมือง
Youtube : กรมโยธาธิการและผังเมือง Official

Line OA : DPT Information
<https://www.dpt.go.th>



จุดเด่น

ของการจัดรูปที่ดินฯ คือ..?



เจ้าของที่ดินรวมตัวกันเองหรือ
ร่วมกับภาครัฐพัฒนาที่ดินในเมืองได้

เกิดการพัฒนาที่ดินทั้งบริเวณ
ไม่เฉพาะแปลงที่ติดถนน

เจ้าของที่ดินได้โอนดแปลงใหม่
ไม่เสียค่าใช้จ่าย

ชุมชนได้รับการพัฒนาอย่างเป็นระบบ
มีสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน
ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
Tns. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



Clip VDO การพัฒนาเมือง ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินฯ





โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
เกิดขึ้นและประสบผลสำเร็จได้ด้วยกฎหมายฉบับนี้

**พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗**



สรุปสาระสำคัญ

พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2547

เป็นกฎหมายเพื่อการพัฒนานำมาใช้เป็นเครื่องมือขับเคลื่อนผังเมือง

- ✓ แก้ปัญหาที่ดินตกรวด สาธารณูปโภคเข้าไม่ถึง
- ✓ เตรียมพื้นที่ให้เหมาะกับการพัฒนาตามผังเมืองรวม
- ✓ ส่งเสริมให้เอกชนมีส่วนร่วมกับภาครัฐพัฒนาพื้นที่
- ✓ ลดงบประมาณภาครัฐในการเวนคืนที่ดิน



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>





สรุปสาระสำคัญ

พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2547

กำหนดกระบวนการ ของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

- ✓ เพื่อให้ทุกฝ่ายเกิดความมั่นใจถึงความสำเร็จ
ของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ✓ เพื่อป้องกันความเสียหาย
ในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



สรุปสาระสำคัญ

พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2547



มีมาตรการส่งเสริม การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เช่น



เจ้าของที่ดินได้โฉนดใหม่
โดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวง
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



มีกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
สนับสนุนโครงการฯ ให้พัฒนาได้แล้วเสร็จ



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>





สรุปสาระสำคัญ

พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2547

เป็นกฎหมายที่ส่งเสริม การมีส่วนร่วมในการพัฒนาตามผังเมือง

- ✓ ให้ภาคเอกชนร่วมมือกันพัฒนาเมือง
ให้เป็นไปตามหลักการของผังเมือง
- ✓ ให้ภาคเอกชนกับภาครัฐร่วมมือกัน
ในการพัฒนาเมืองตามหลักการ
ของการผังเมืองอย่างเป็นระบบ



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

📍 224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
☎ โทร. 0-2201-8037 📠 แฟกซ์ : 0-2247-9096
🌐 <http://office.dpt.go.th/lr>



สรุปสาระสำคัญ

พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2547



สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



เมื่อมีการชำระบัญชีสมาคม (กรณีเลิกสมาคม)
ทรัพย์สินของสมาคมแบ่งเฉลี่ยคืนให้แก่สมาชิกได้
ซึ่งจะต่างจากสมาคมโดยทั่วไป



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>





สรุปสาระสำคัญ

พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2547

กรณีเกิดเพลิงไหม้หรืออุบัติเหตุ เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง

- ✓ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นควรดำเนินการ
จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สามารถเสนอ
โครงการจัดรูปที่ดินได้
- ✓ เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจมอบให้กรมโยธาธิการ
และผังเมือง/ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น/
การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการแทนได้



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



ขั้นตอน และ ระยะเวลาจัดทำ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



เตรียมโครงการ
ระยะเวลา 1 ปี

1

ขั้นตอนุมัติโครงการ
ระยะเวลา 6 เดือน

2

ขั้นตอนำเนินโครงการ
ระยะเวลา 2 ปี

3

ขั้นตอนสิ้นสุดโครงการ
ระยะเวลา 6 เดือน



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



ยินยอมเข้าร่วมโครงการ



ร่วมวางแผนผังแม่บท
และแผนดำเนินโครงการ



ให้ข้อเสนอแนะ
ในการบริหารโครงการ
และการพัฒนาโครงการ



"เจ้าของที่ดิน"
เข้ามามีส่วนร่วม
ในโครงการจัดรูปที่ดิน
ได้ในทุกขั้นตอน

ปันส่วนที่ดินให้โครงการ
ตามหลักการจัดรูปที่ดิน



ให้ความเห็นในการกำหนด
แปลงที่ดินใหม่และค่าชดเชย
แผนการโยกย้าย



เลือกตั้งเจ้าของที่ดิน
เป็นคณะที่ปรึกษาโครงการ



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



รู้หรือไม่...



ใคร...???

เป็นผู้มีอำนาจ
ในการอนุมัติ...



โครงการจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่



ซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน



คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด
เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติโครงการจัดรูปที่ดินภายในเขตจังหวัดของตน
เมื่อได้รับความเห็นชอบแล้ว สามารถเริ่มดำเนินโครงการได้เลย

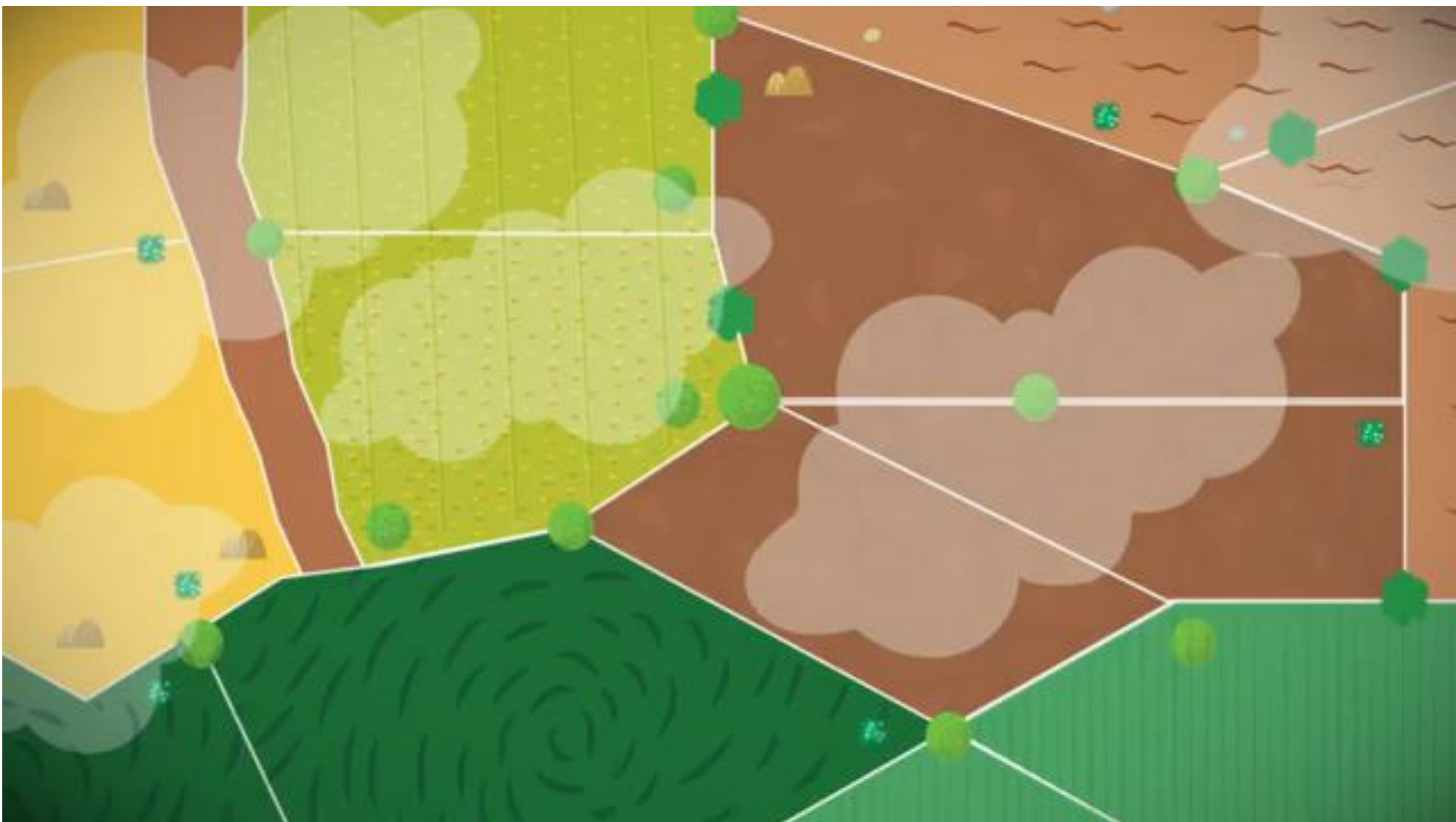


สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



Clip VDO ขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ 16 ขั้นตอน



ผู้ที่จะเป็นผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

หน้า ๑

เล่ม ๑๒๑ ตอนพิเศษ ๘๑ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๗



หมวด ๔

บททั่วไปเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

มาตรา ๓๕ ผู้ที่จะเป็นผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้มีดังต่อไปนี้

- (๑) สภาคม
- (๒) กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (๓) หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่รัฐจัดตั้งขึ้นเพื่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๔) หน่วยงานของรัฐอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้หน่วยงานตาม (๒) ดำเนินการจัดรูปที่ดินตามแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด

รู้หรือไม่...?

ประชาชนที่รวมตัวกัน เพื่อทำจัดรูปที่ดินได้...



ไม่ต้องรอกการพัฒนาจากภาครัฐ

เจ้าของที่ดินสามารถรวมตัวกันจดทะเบียนเป็น

"สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่"

ทำการพัฒนาพื้นที่โดยใช้วิธีการจัดรูปที่ดินฯ

ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ พ.ศ.2547 ได้เช่นกัน

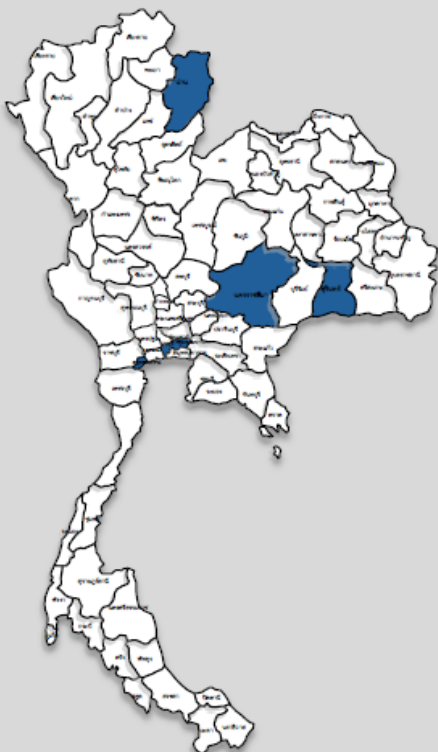


สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ภายใต้พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547



จังหวัดที่จัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินฯ
จังหวัดที่ยังไม่ได้จัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินฯ

ข้อมูล ณ เดือนกันยายน 2567

จังหวัด	ชื่อสมาคม	เสนอคำขอจดทะเบียน / จัดตั้งสมาคม [ประกาศราชกิจจานุเบกษา]	ยื่นคำขอเสนอโครงการ / คกก.จ.อนุมัติโครงการ	สถานะปัจจุบัน
กรุงเทพมหานคร	สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณ ส่วนหลวง ร.9	5 เมษายน 2553 / 5 พฤศจิกายน 2553	27 ธันวาคม 2554 / 28 มีนาคม 2555	มอบโฉนดที่ดินแปลงใหม่ให้เจ้าของที่ดินทุกรายแล้ว ประกาศการสิ้นสุดโครงการและประกาศการเลิกสมาคม ในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2560
	สมาคมจัดรูปที่ดินชายทะเล บางขุนเทียน	14 ธันวาคม 2566 / (ยังไม่ส่งประกาศ)	ยังไม่เสนอโครงการ	คณะกรรมการ กทม. มีข้อคิดเห็นและให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลให้ครบถ้วน อยู่ระหว่างเตรียมประชุมคณะกรรมการ กทม. เพื่อพิจารณาเพิ่มเติม
น่าน	สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จังหวัดน่าน ระยะที่ 3	24 กรกฎาคม 2563 / 7 มกราคม 2564	6 ตุลาคม 2565 / 13 มีนาคม 2566	อยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และเสนอการนำที่ดินของ รัฐมาใช้ในโครงการฯ ตามมาตรา 55 ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
นครราชสีมา	สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เมืองสุภาพะปากช่อง	19 กันยายน 2562 / 14 พฤษภาคม 2563	ยังไม่เสนอโครงการ	การประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด นครราชสีมา ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2567 ที่ประชุมมีมติ มีคำสั่งให้เลิกสมาคม ตาม ม.32 แห่ง พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 เนื่องจาก (1) สมาคมไม่เริ่มดำเนินการภายในหนึ่งปีนับแต่วัน จัดตั้งสมาคมหรือหยุดดำเนินการตั้งแต่นั้นเป็นต้นไป อยู่ระหว่างจัดทำเอกสารเพื่อส่งประกาศการเลิกสมาคมในราชกิจจานุเบกษา
สุรินทร์	สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โครงการที่ ๔ โครงการพัฒนาและฟื้นฟูเหมืองหินอุตสาหกรรมเพื่อการก่อสร้าง และการท่องเที่ยวบริเวณเชิงเขาพนมสวาย ตำบลสนับบัว อำเภอเมืองสุรินทร์ ตำบล ประเทตูป และตำบลโหล อำเภอปราสาท จังหวัดสุรินทร์	30 สิงหาคม 2565 / 1 ธันวาคม 2565	ยังไม่เสนอโครงการ	เตรียมโครงการ - จัดทำข้อมูลรายละเอียดพื้นที่โครงการ และแผนการดำเนินงาน เพื่อยื่นคำขอเสนอโครงการต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดสุรินทร์ (พื้นที่ที่จะดำเนินโครงการฯ เพื่อพัฒนาและฟื้นฟูเหมืองหินอุตสาหกรรมเพื่อการก่อสร้างและการท่องเที่ยวบริเวณเชิงเขาพนมสวาย ตำบลสนับบัว อำเภอเมืองสุรินทร์ ตำบลประเทตูป และตำบลโหล อำเภอปราสาท จังหวัดสุรินทร์ ขนาดพื้นที่ 1,202 ไร่ แปลงที่ดิน 158 แปลง เจ้าของที่ดิน 7 ราย)
สมุทรสงคราม	สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อการพัฒนาเส้นทางลัดเชื่อมถนนเอกชัยและถนนเลี่ยงเมือง ลดปัญหาการจราจรติดขัดใน จังหวัดสมุทรสงคราม	28 มิถุนายน 2566 / 7 มีนาคม 2567	ยังไม่เสนอโครงการ	เตรียมโครงการ - จัดทำข้อมูลรายละเอียดพื้นที่โครงการ และแผนการดำเนินงาน เพื่อยื่นคำขอเสนอโครงการต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดสมุทรสงคราม (พื้นที่ที่จะดำเนินโครงการฯ เพื่อพัฒนาทางลัดเชื่อมถนนเอกชัยและถนนเลี่ยงเมือง บริเวณตำบลลาดใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม ขนาดพื้นที่ 41-3-63.5 ไร่ แปลงที่ดิน 16 แปลง เจ้าของที่ดิน 13 ราย ถนนในโครงการเป็นถนนแฉกทาง 12 เมตร จำนวน 2 สายทาง กว้างประมาณ 800 เมตร มี ค. 2 แปลง / ส่วนสาธารณะ 1 แปลง)

หน่วยงาน ที่สามารถดำเนินการ จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ คือ...?

นี่..รู้ไหมหน่วยงานใด
ที่สามารถจัดรูปที่ดิน
ได้บ้าง?

ไม่รู้เลย
จ้ะ

บอก
หน่อยๆ



น้อง DPT มีคำตอบ

- ✓ กรมโยธาธิการและผังเมือง
- ✓ การเคหะแห่งชาติ
- ✓ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินยังสามารถรวมตัวกันในรูปแบบ
นิติบุคคล จดทะเบียน ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดเพื่อจัดตั้ง
"สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่"



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่ดำเนินการตั้งแต่ พ.ศ. 2552 - 2567

ข้อมูล ณ เดือนกันยายน 2567

71 ใน **54**
โครงการ จังหวัด



ได้ถนน 217 กิโลเมตร

โดยไม่ต้องเวนคืนที่ดิน

เป็นถนนตามผังเมืองรวม 88 สายทาง ใน 59 ผัง
ความยาว 82.235 กิโลเมตร และถนนโครงข่ายอีก
134.833 กิโลเมตร

ที่ดินทุกแปลงจะติดถนน
มีทางเข้าออกสะดวก

ได้หนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินแปลงใหม่

มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น

50,039 ล้านบาท

ใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ดีขึ้น

สู่การขับเคลื่อน "บำบัดทุกข์ บำรุงสุข"

"ทันโลก ทันสมัย ทันห่วงโซ่"

ที่ดินสามารถใช้ประโยชน์
19,225 ไร่ (5,816 แปลง)



ส่งเสริมการค้าปลีก

และเศรษฐกิจชุมชน

กว่า 5 ล้านคน

มีส่วนสาธารณะของชุมชน
เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี
สำหรับลูกหลาน

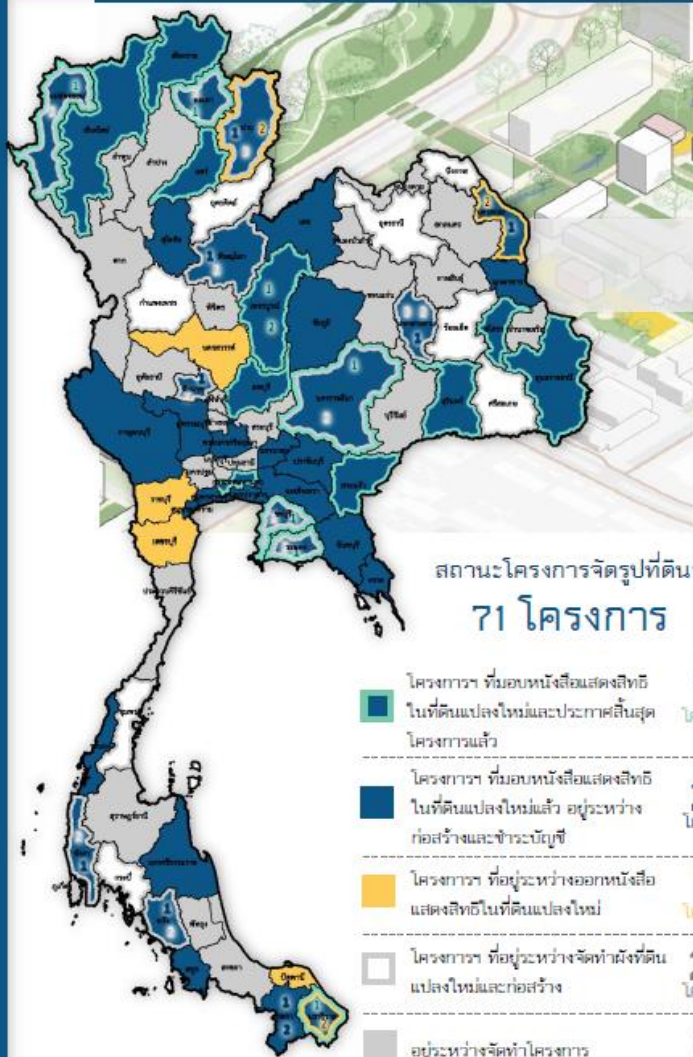


พื้นที่สาธารณประโยชน์
เพิ่มขึ้น 1,868 ไร่

ประหยัดงบประมาณเวนคืนที่ดิน
กว่า **2,772 ล้านบาท**

ผลสัมฤทธิ์จากการพัฒนาเมืองด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ 71 โครงการ

ข้อมูล ณ เดือนกันยายน 2567



พื้นที่ดำเนินโครงการ 19,225 ไร่

5.38%
ที่สาธารณะ
1,034 ไร่

94.62%
ที่ดินเอกชน
18,191 ไร่

3.25%
ที่ดินจัดหาประโยชน์
625 ไร่

15.09%
ที่สาธารณะ
2,902 ไร่

81.66%
ที่ดินเอกชน
15,698 ไร่

รัฐได้พื้นที่สาธารณะเพิ่มขึ้น 1,868 ไร่

จำนวนเจ้าของที่ดิน 4,220 คน
เข้าร่วมโครงการ
ที่ดินได้รับการพัฒนา 5,816 แปลง
อัตราปันส่วนเฉลี่ย 13.75 %

มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 50,039 ล้านบาท



- พัฒนาโครงข่ายถนน 59 แห่ง มีเมือง 88 สายทาง 217,068 เมตร (2,160 ไร่)
 - เป็นถนนในผังเมืองรวม 82,235 เมตร
 - เป็นถนนโครงข่ายเมือง 134,833 เมตร
- สวนสาธารณะ 195 ไร่
- สนามกีฬา 25 ไร่
- คลอง สำราง ที่สาธารณะประโยชน์ 502 ไร่

เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในโครงการจัดรูปที่ดินฯ

รวมงบลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในโครงการ 10,071.89 ล้านบาท (ค่าที่ดิน+ค่าก่อสร้างถนน)



หากต้องการจัดรูปที่ดินฯ ต้องทำอะไร ???

การจัดรูปที่ดินฯ จะสามารถดำเนินการได้โดย



โดย **กรมโยธาธิการและผังเมือง**
จะเป็นผู้ให้การสนับสนุนการดำเนินการ



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



สนใจจัดรูปที่ดิน ???

เตรียมตัวให้พร้อม



1 ตรวจสอบแปลงที่ดิน

ภาครัฐสำรวจและสอบถามความคิดเห็นเจ้าของที่ดิน
ในบริเวณที่มี **แนวกั้นโครงการตามผังเมือง** ผ่าน

2 รวบรวมเจ้าของที่ดิน

แจ้งความประสงค์กับหน่วยงานดำเนินการ เช่น

- สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
- องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่

3 ลงนามหนังสือเข้าร่วมโครงการ

โดยต้องมีเอกสารประกอบ ดังนี้

- หนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการ (จร.1)
- สำเนาบัตรประชาชน
- สำเนาหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในพื้นที่
- เอกสารการระงับข้อพิพาทอื่น ๆ



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



สิ่งที่ประชาชนจะได้รับ

จากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

คืออะไร ?



ที่ดินได้รับการพัฒนา

มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน

เข้าถึงทุกแปลง

ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่

ในการดำเนินการจะเน้นการดำรงรักษากรรมสิทธิ์

ในที่ดิน ของเจ้าของที่ดินทุกรายให้คงอยู่



**แปลงที่ดินที่ถูกแนวถนนตัดผ่าน
ได้รับการจัดและปรับปรุงแปลงใหม่**

ในรูปแบบที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ดีขึ้นกว่าเดิม

แก้ปัญหาสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยใน
บริเวณที่เข้าร่วมโครงการ

ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น



**สนับสนุนให้โครงสร้างพื้นฐานของเมือง
ได้รับการพัฒนา**

สภาพแวดล้อมชุมชนดีขึ้น เมืองเกิดความสะอาด
ปลอดภัย พื้นที่เมืองก็พร้อมสำหรับการพัฒนา
สร้างโอกาสทางเศรษฐกิจให้กับชุมชน และประเทศ

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

Tns. 0-2201-8037

<http://office.dpt.go.th/lr>

แฟกซ์ : 0-2247-9096



ผู้มีกรรมสิทธิ์ ในที่ดิน ประเภทใดบ้าง ?

ที่สามารถเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินฯ

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มาตรา 3
"เจ้าของที่ดิน" หมายความว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินตาม
ประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความรวมถึงเจ้าของ
ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย



- โฉนดที่ดิน นส.4 หรือโฉนดครุฑแดง
- โฉนดที่ดิน นส.3ก หรือโฉนดครุฑเขียว
- โฉนดที่ดิน นส.3, นส.3ข หรือโฉนดครุฑดำ



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



รู้หรือไม่...

ใบจร.1 คืออะไร...? แล้วใคร...? เป็นผู้ลงนาม



**คือ หนังสือให้ความยินยอม
เข้าร่วมโครงการ
และเจ้าของที่ดินเป็นผู้ลงนาม**

ซึ่งสามารถเริ่มดำเนินโครงการได้ หากรวบรวมความยินยอม
ได้ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเจ้าของที่ดิน และเนื้อที่ดินในบริเวณนั้น



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

📍 224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
☎ โทร. 0-2201-8037 📠 แฟกซ์ : 0-2247-9096
🌐 <http://office.dpt.go.th/lr>



ที่ดินอยู่ในโครงการจัดรูปฯ
จะขาย โอน
หรือแบ่งแยกกรรมสิทธิ์
ให้กับบุคคลอื่น

ได้หรือไม่ ?

ต้องการขายที่ดิน แต่ที่ดินอยู่ในเขต
โครงการจัดรูปที่ดิน จะขาย โอน
หรือแบ่งแปลงได้หรือไม่..?



สามารถทำได้

โดยต้องแจ้ง ให้ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนทราบว่า
ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการจัดรูปฯ
ซึ่งผู้ซื้อต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่
ที่ผูกพันอยู่กับโครงการฯ



****ทั้งนี้ กรณีแบ่งแปลงต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่วนจังหวัด****



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



หากดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ จะขอรับ "งบประมาณ" จากแหล่งใดได้บ้าง?



รัฐสนับสนุนงบประมาณบางส่วน
ก่อสร้างถนนตามผังเมือง
สาธารณูปโภคที่จำเป็น



องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
อบจ./อบต. สนับสนุน
งบประมาณก่อสร้างบางส่วน



ที่ดินสำหรับนำมาจัดหาประโยชน์
และเป็นเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่าย
ในการดำเนินโครงการ



1.

จาก
4 แหล่ง

3.



คกก.บริหารกองทุน



กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ให้การสนับสนุน



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



ที่ดินจัดหาประโยชน์

Reserved land

คืออะไร ???

คือ ที่ดินส่วนกลางที่เจ้าของที่ดินปันส่วนมาหารายได้
เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ในส่วนที่
ไม่สามารถขอสนับสนุนจากภาครัฐ



โดยสามารถนำไปจำหน่าย ให้เช่า แลกเปลี่ยน เพื่อเป็นเงินค่าก่อสร้างถนน
ค่าชดเชย ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่จำเป็น



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



เงินกองทุน ใช้เพื่ออะไร...? ในการจัดรูปที่ดินฯ



ให้กู้ยืม

เป็นเงินให้กู้ยืมแก่
ผู้ดำเนินโครงการ
จัดรูปที่ดินฯ



อุดหนุน

ใช้ในการจัดสร้าง
หรือปรับปรุง
สาธารณูปโภคต่างๆ
ที่เป็นารรองรับ
การจัดรูปที่ดินฯ



เงินกองทุน
ใช้เพื่อ
การจัดรูปที่ดิน
ดังนี้



สนับสนุน

ใช้เพื่อการค้นคว้า การวิจัย
ฝึกอบรม ประชาสัมพันธ์
และเผยแพร่ข้อมูล
เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินฯ



ทดรองจ่าย

ให้ใช้เป็นค่าใช้จ่าย
ค่าทดแทนหรือค่าเสียหาย
ในการดำเนินโครงการฯ



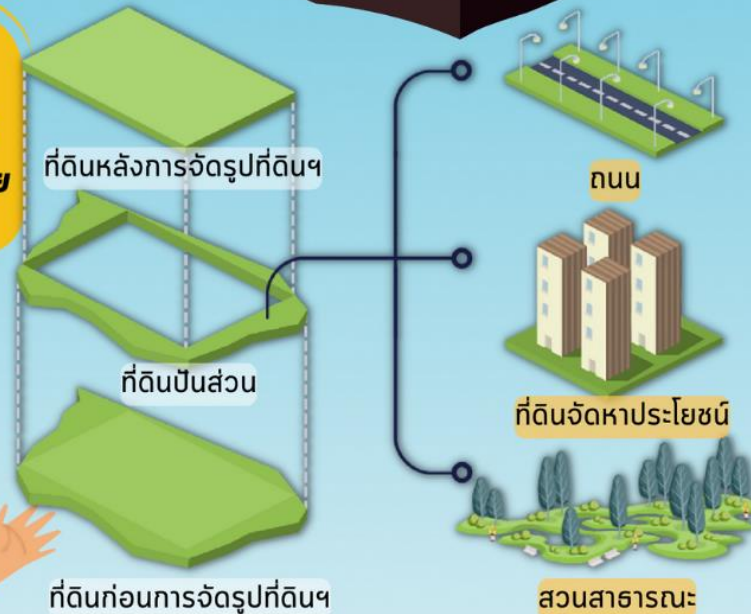
สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



การปันส่วน/สละที่ดิน นำไปทำอะไร..?

จะปันส่วนที่ดินเพื่อนำมา
ก่อสร้างถนน สวนสาธารณะ
และนำมาเป็นที่ดินจัดหาประโยชน์
เพื่อนำเงินมาเป็นทุนสำหรับค่าใช้จ่าย
ในการดำเนินโครงการ



การปันส่วนที่ดิน หมายถึง เจ้าของที่ดินจะสละที่ดินบางส่วนของตน
เพื่อนำเข้าร่วมโครงการในกระบวนการการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่



กรมโยธาธิการและผังเมือง

Facebook : งานประชาสัมพันธ์ กรมโยธาธิการและผังเมือง

Youtube : กรมโยธาธิการและผังเมือง Official

Line OA : DPT Information

<https://www.dpt.go.th>



หลังการจัดรูปที่ดินฯ **มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น**

↑ 3 - 12 เท่า
มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น



จริงหรือ ?

ภายหลังการจัดรูปที่ดินแล้ว

ที่ดินแปลงใหม่ที่ได้รับการจัดรูป
มีความเป็นระเบียบ

และ  ใช้ประโยชน์ได้ดีขึ้น

-  ที่ดินจะติดถนนทุกแปลง
-  มีระบบสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการเข้าถึง
-  มูลค่าที่ดินจึงเพิ่มขึ้น



กรมโยธาธิการและผังเมือง

Facebook : งานประชาสัมพันธ์ กรมโยธาธิการและผังเมือง

Youtube : กรมโยธาธิการและผังเมือง Official

Line OA : DPT Information

<https://www.dpt.go.th>





รู้หรือไม่..?

เจ้าของที่ดินเดิม

ไม่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียม



ตามมาตรา 38

ให้เจ้าของที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
มีสิทธิในที่ดินที่ได้รับการจัดให้ใหม่ตามโครงการจัดรูปที่ดิน
เหมือนกับสิทธิที่มีอยู่ในที่ดินเดิม
โดยให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงในการจดทะเบียน



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

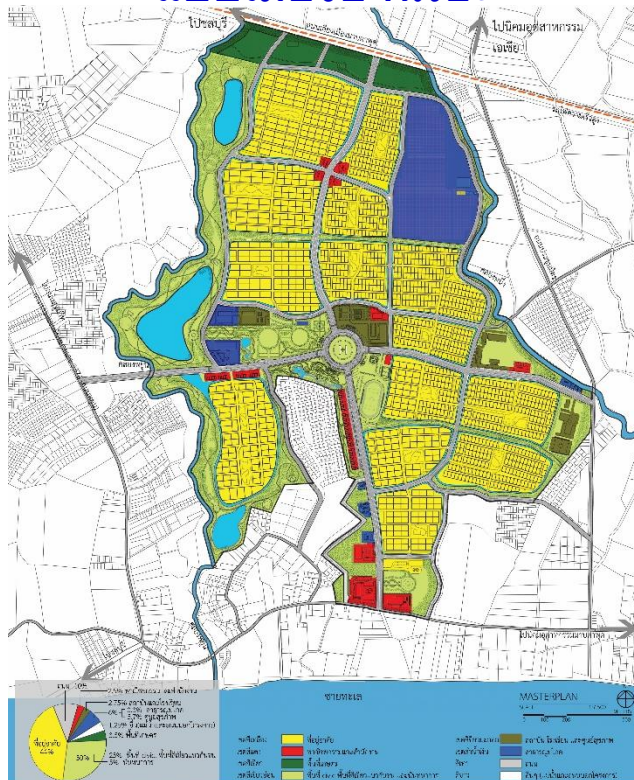
224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>



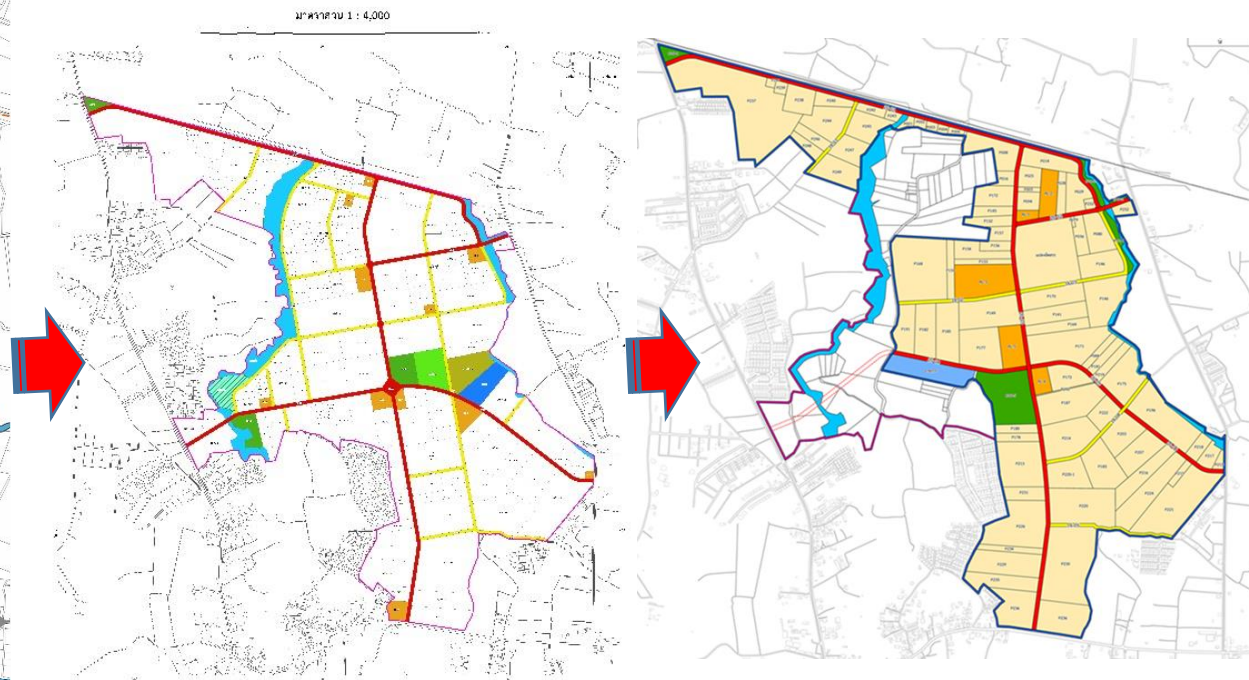


"เมืองแห่งธุรกิจและการพักอาศัยสมัยใหม่"

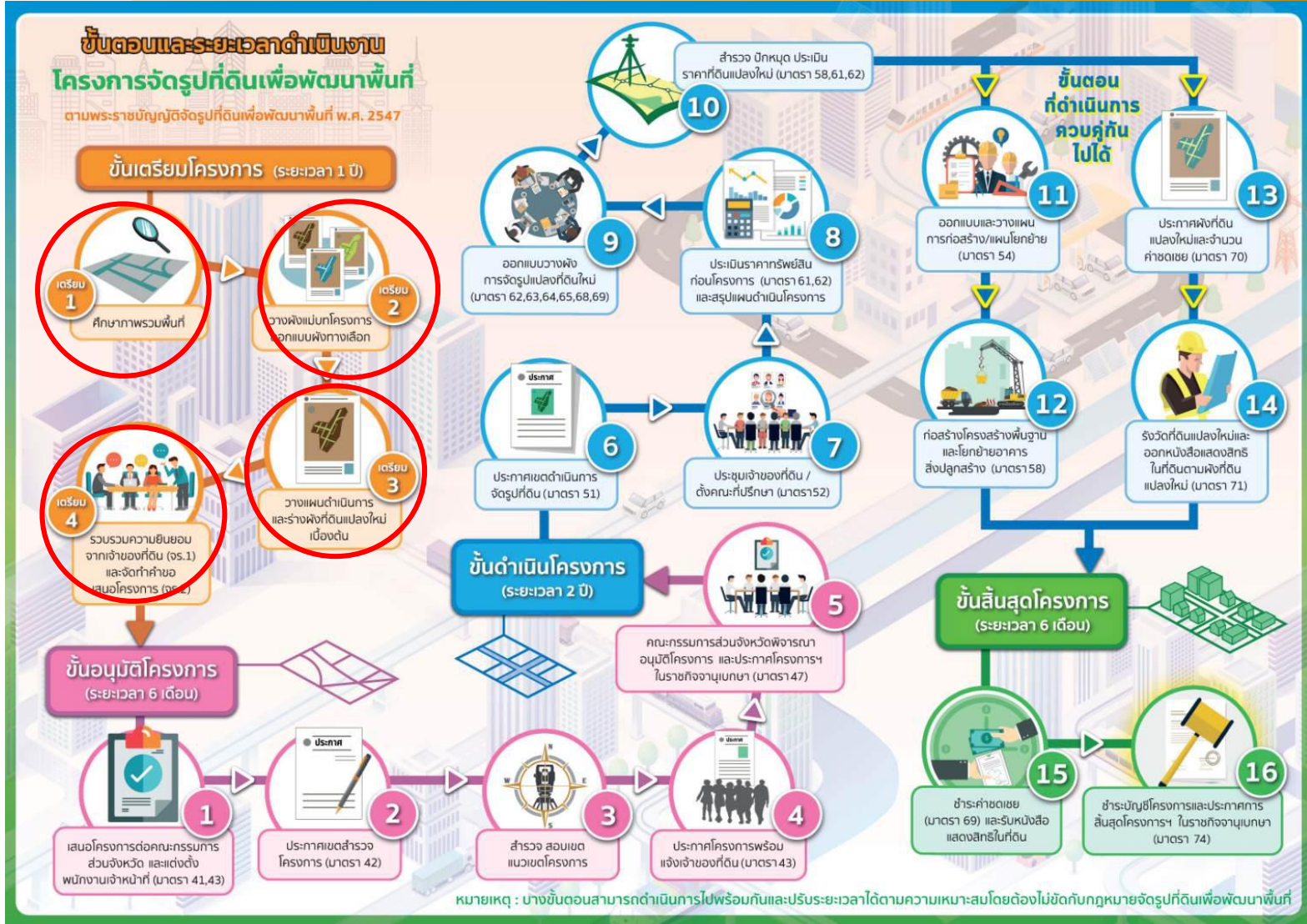
แนวคิดเบื้องต้นตอนประกวด
แบบเมืองอัจฉริยะ



แนวทางการพัฒนาที่เป็นไปได้ในการจัดรูปที่ดินฯ



ทต.บ้านฉาง จ้างบริษัทที่ปรึกษาการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ระยะที่ 1



การศึกษาและรวบรวมระวางโฉนด

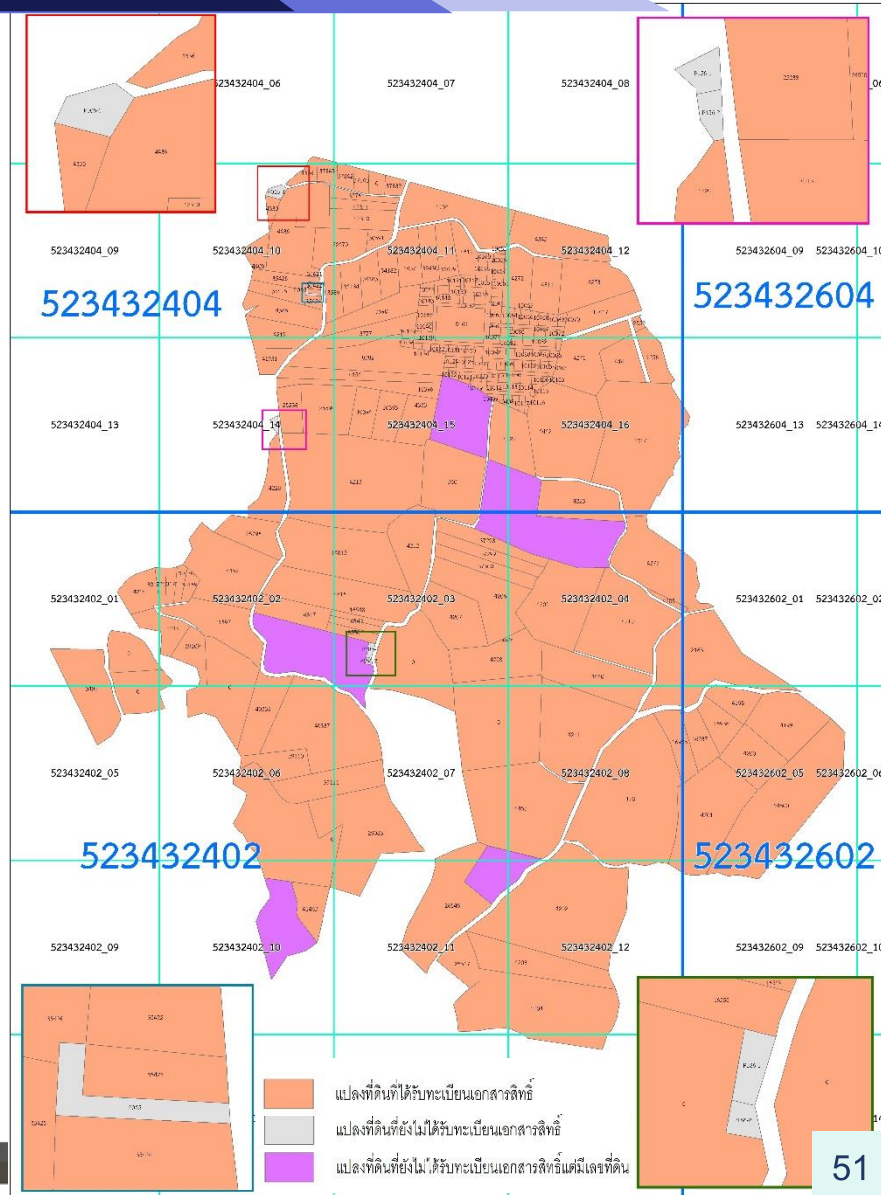
1. ระวางโฉนดและรายชื่อเจ้าของที่ดิน

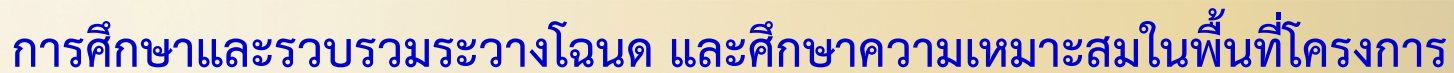
การถือครองที่ดินพื้นที่โครงการมีจำนวนแปลงที่ดิน
236 แปลง เจ้าของแปลงที่ดินจำนวน 126 ราย ขนาด
เนื้อที่ 1,670 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา

****รวบรวมข้อมูลโฉนดที่ดินล่าสุด ณ วันที่ 20 เมษายน 2563****

ตัวอย่างระวางโฉนดและรายชื่อเจ้าของที่ดินพื้นที่โครงการ

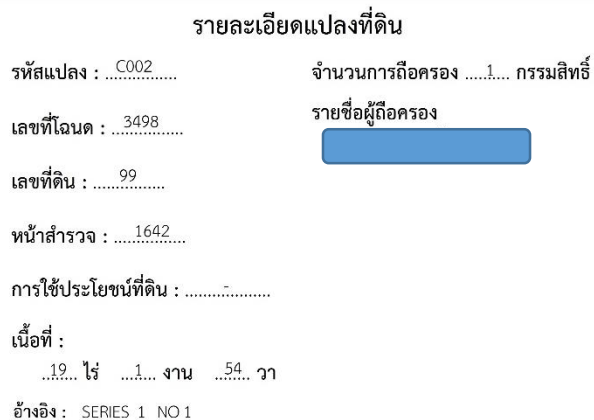
แปลง ที่ดิน	รหัสแปลงที่ดิน	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เลขที่โฉนด	ขนาดเนื้อที่			จำนวนผู้ถือ กรรมสิทธิ์	การถือ ครอง	รายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์
						ไร่	งาน	ตร.ว.			
1	C001	5234 III 2402-00(4000)	1895	19501	36255	0	0	73.2	1	1	
2	C002	5234 III 2402-00(4000)	99	1642	3498	19	1	54	1	1	
3	C003	5234 III 2402-00(4000)	1658	18660	35539	11	3	11.1	1	1	
4	C004	5234 III 2402-00(4000)	1322	12867	26546	29	0	51.7	5	4	
5	P001	5234 III 2404-00(4000)	123	1816	4336	2	0	8	1	1	
6	P001-1	5234 III 2404-00(4000)	915	20508	37843	1	3	80	1	1	
7	P001-2	5234 III 2404-00(4000)	914	20507	37842	1	3	80.3	1	1	
8	P001-3	5234 III 2404-00(4000)	913	20506	37841	1	2	80	1	1	
9	P001-4	5234 III 2404-00(4000)	912	20505	37840	1	2	80	1	1	
10	P001-5	5234 III 2404-00(4000)	911	20504	37839	1	2	80	1	1	
11	P002	5234 III 2404-00(4000)	124	1818	4338	20	2	70	2	2	
12	P003	5234 III 2404-00(4000)	128	1820	4436	20	3	17.4	1	1	
13	P004	5234 III 2404-00(4000)	127	1819	3776	2	3	12.3	1	1	
14	P004-1	5234 III 2404-00(4000)	1516	23380	42311	3	0	57.7	1	1	
15	P004-2	5234 III 2404-00(4000)	1515	23379	42310	8	0	42	2	2	
16	P005	5234 III 2404-00(4000)	129	1821	4330	1	1	72	1	1	
17	P005-1	5234 III 2404-00(4000)								0	





1. ระวังโฉนดและรายชื่อเจ้าของที่ดิน

ตัวอย่างการครอบครองแปลงที่ดินแบบต่าง ๆ



โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดิน
เมืองใหม่อัจฉริยะ (Banchang Smart City)

บันทึก



เทศบาลตำบลบ้านฉาง
ตำบลบ้านฉาง จังหวัดระยอง



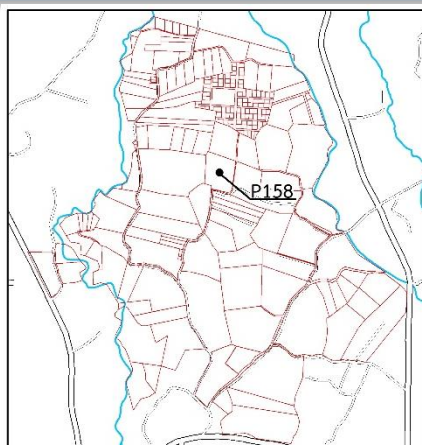
บริษัท คอนซัลแทนท์
ออฟ เทคโนโลยี จำกัด



การศึกษาและรวบรวมระวางโฉนด

1. ระวางโฉนดและรายชื่อเจ้าของที่ดิน

ตัวอย่างการครอบครองแปลงที่ดินแบบต่าง ๆ



รายละเอียดแปลงที่ดิน

รหัสแปลง : P158 จำนวนการถือครอง10.... กรรมสิทธิ์

เลขที่โฉนด :360..... รายชื่อผู้ถือครอง

เลขที่ดิน :25.....

หน้าสำรวจ :0.....

การใช้ประโยชน์ที่ดิน :ที่นา.....

เนื้อที่ :
.....22... ไร่3... งาน47... วา

อ้างอิง : SERIES 1 NO 67

โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดิน
เมืองใหม่อัจฉริยะ (Banchang Smart City)

บันทึก



เทศบาลตำบลบ้านฉาง
ตำบลบ้านฉาง จังหวัดระยอง



บริษัท คอนซิลแทนท์
ออฟ เทคโนโลยี จำกัด



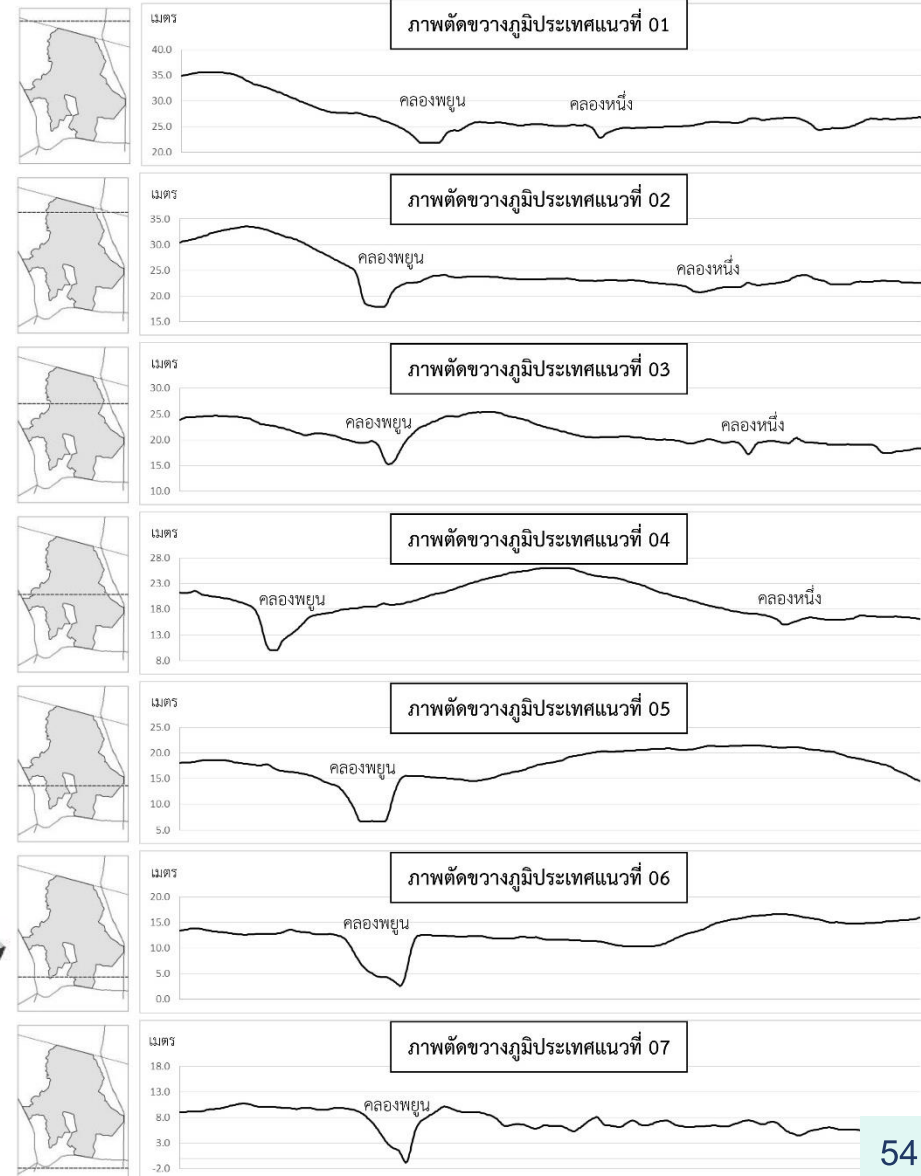
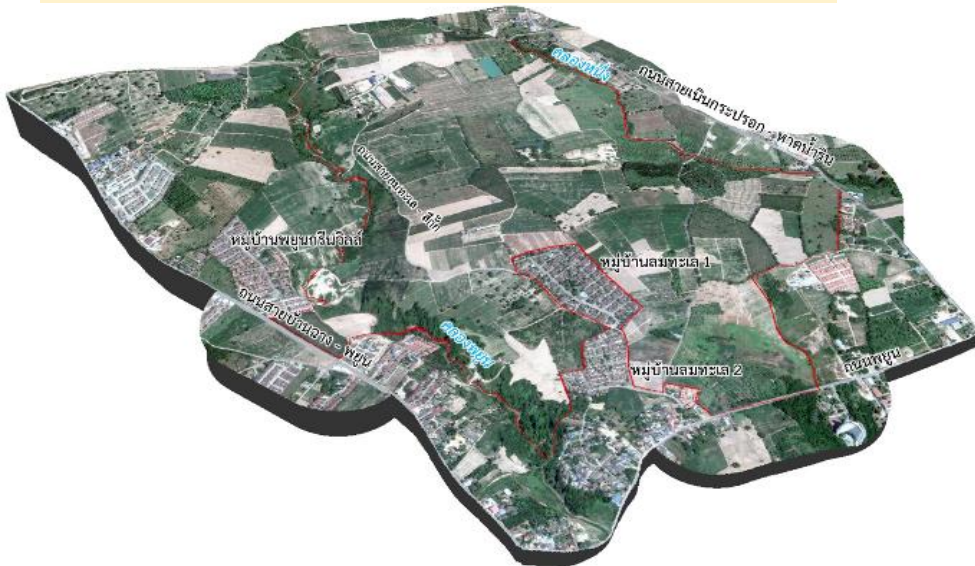
6 ธ.ค. 2019 13:18:14
47N 1404090 725425
ตำบลบ้านฉาง
อำเภอบ้านฉาง
ระยอง

การศึกษาความเหมาะสมในพื้นที่โครงการ

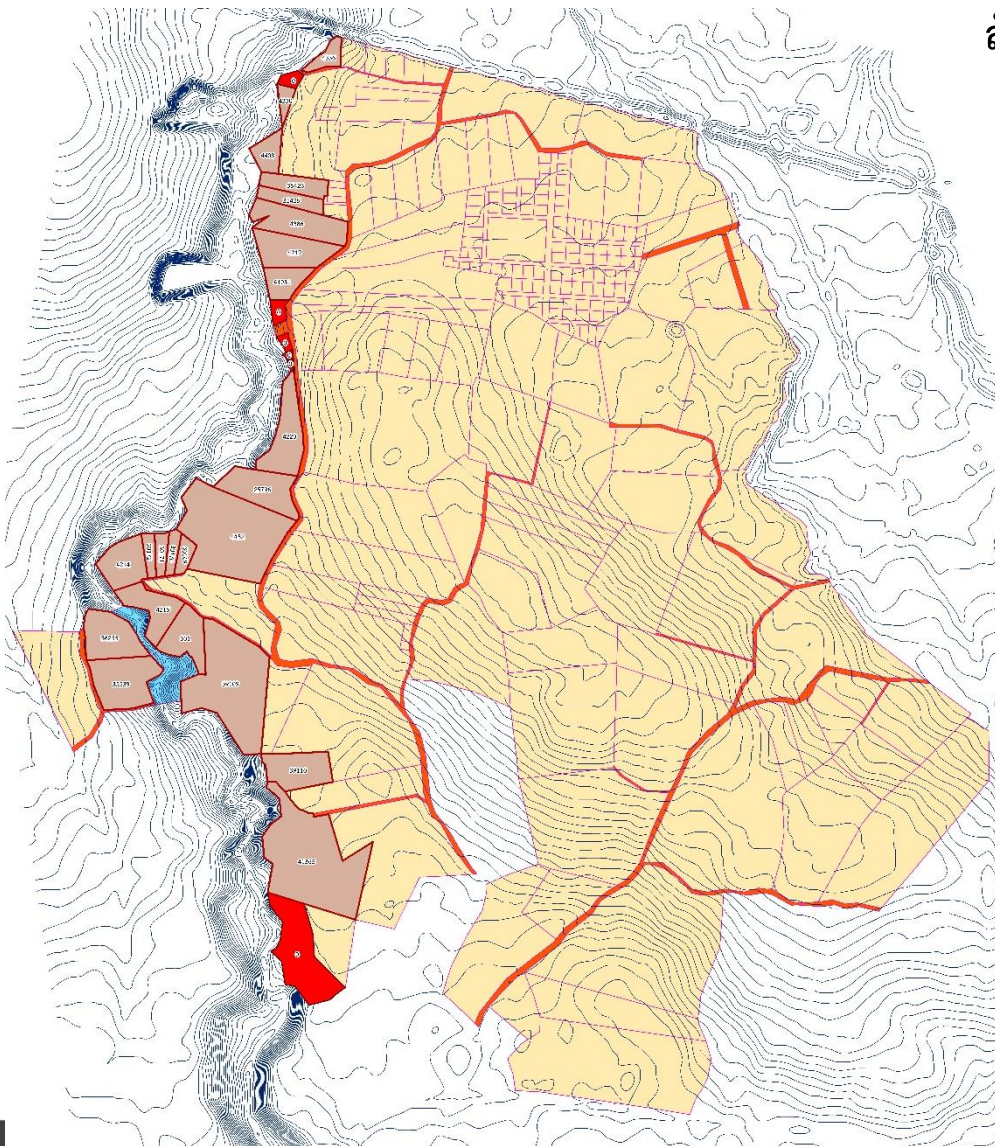
1) สภาพทางกายภาพ และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ

ลักษณะภูมิประเทศและระดับความสูงของพื้นที่

ภาพรวมพื้นที่โครงการทางตอนเหนือจะสูงกว่าทางตอนใต้ สูงประมาณ 20-25 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง ส่วนทางตอนใต้สูงเฉลี่ยอยู่ที่ 0 - 10 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง



การศึกษาความเหมาะสมในพื้นที่โครงการ

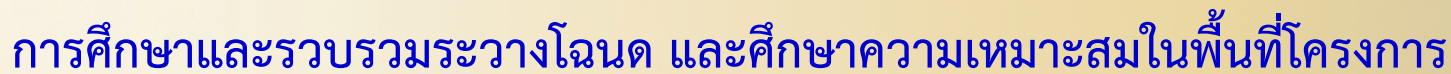


ลักษณะภูมิประเทศและระดับความสูงของพื้นที่

- แปลงที่ดิน
- คลองพูน
- ทางสาธารณะ
- แปลงที่ดินริมคลองพูน
- แปลงที่ดินริมคลองพูน ไม่มีโฉนด

แปลงริมคลองพูนในพื้นที่ศึกษา
มีจำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำนวน 42 ราย
มีแปลงที่ดินทั้งหมด 29 แปลง
แบ่งเป็น

มีข้อมูลแล้ว 23 แปลง
ไม่มีข้อมูล 6 แปลง



1) สภาพทางกายภาพ และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2562

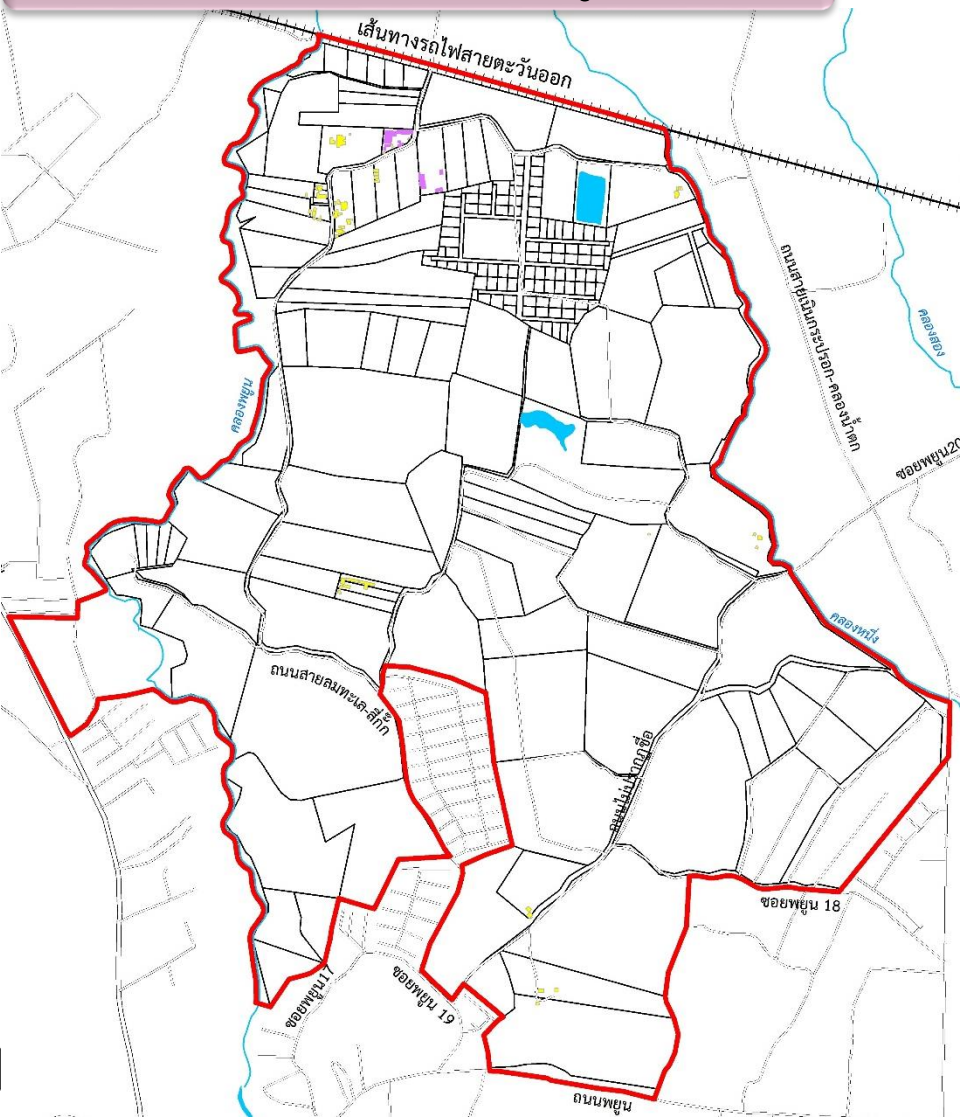


การใช้ประโยชน์ที่ดิน



ศึกษาความเหมาะสมในพื้นที่โครงการ

1) สภาพทางกายภาพ และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ



การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารในแปลงที่ดินมีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปทั้งหมด โดยจำนวนแปลงที่มีอาคารตั้งอยู่ เป็นประเภทที่อยู่อาศัย 14 แปลง รวมอาคาร 51 หลัง และแปลงที่ดินที่ใช้เป็นโกดังและคลังสินค้าในพื้นที่โครงการมี 2 แปลง รวมอาคาร 9 หลัง

ประเภทอาคาร	จำนวนแปลงที่ดิน	จำนวนอาคาร (หลัง)
1. ที่อยู่อาศัย	14	51
2. โกดังและคลังสินค้า	2	9

อาคาร

- ที่อยู่อาศัย
- โกดังและคลังสินค้า

ประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563



ประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563



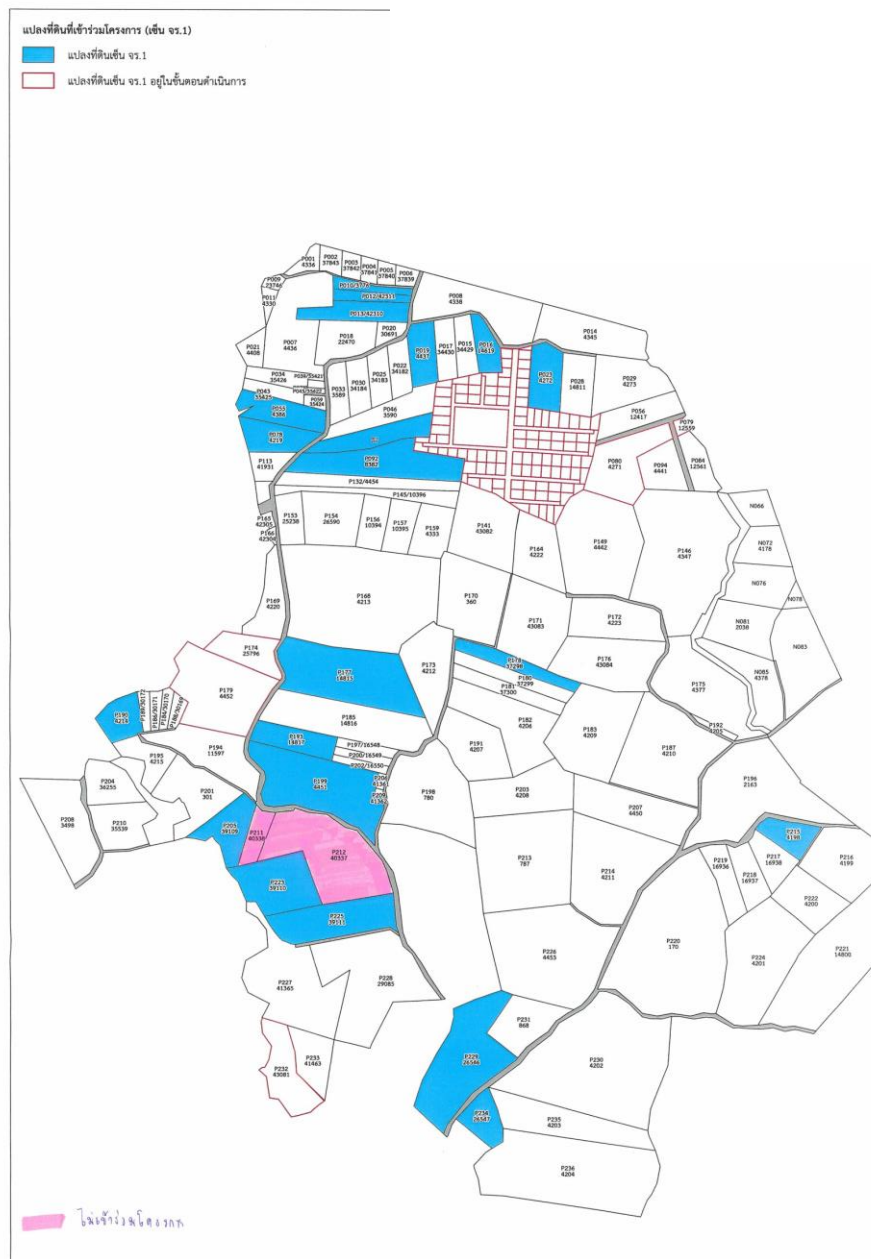


ประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2563



การทำงานรูปแบบเดิม (ประชุมใหญ่ 3 ครั้ง) ณ วันที่ 9 ก.ย.63

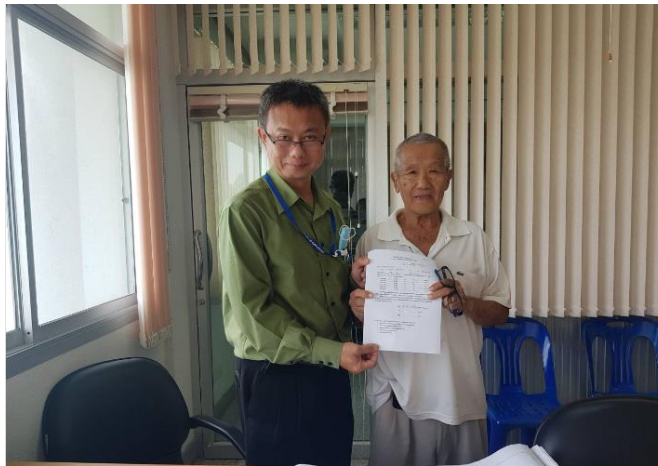
รวมเจ้าของที่ดินทั้งหมด	126
ประชุม 3 ครั้งได้เจ้าของที่ดิน (ราย)	24
คิดเป็น ร้อยละ	19.05
รวมที่ดินทั้งหมด	1,899.3
รวมที่ดินทั้งหมด (เฉพาะเอกสารสิทธิ์)	1,786.3
ประชุม 3 ครั้งได้ที่ดิน (ไร่)	247.6
คิดเป็น ร้อยละ	13.86



ประชุมย่อยเจ้าของที่ดิน ลงนามเข้าร่วมโครงการ



ประชุมย่อยเจ้าของที่ดิน ลงนามเข้าร่วมโครงการ



เข้าพบเจ้าของที่ดิน ลงนามเข้าร่วมโครงการ





แนบรูป 1										
แปลงที่	93	โฉนดเลขที่	10107	มีเนื้อที่	9	ไร่	1	งาน	39	01731271
แปลงที่	94	โฉนดเลขที่	10106	มีเนื้อที่	9	ไร่	2	งาน	0	01731223
แปลงที่	95	โฉนดเลขที่	10105	มีเนื้อที่	9	ไร่	1	งาน	44	01731221
แปลงที่	96	โฉนดเลขที่	10129	มีเนื้อที่	0	ไร่	1	งาน	44	01731221
แปลงที่	97	โฉนดเลขที่	10111	มีเนื้อที่	0	ไร่	1	งาน	59	01731221
แปลงที่	98	โฉนดเลขที่	10132	มีเนื้อที่	0	ไร่	2	งาน	3	01731221
แปลงที่	99	โฉนดเลขที่	10133	มีเนื้อที่	6	ไร่	2	งาน	4	01731223
แปลงที่	100	โฉนดเลขที่	10134	มีเนื้อที่	6	ไร่	2	งาน	3	01731223
แปลงที่	101	โฉนดเลขที่	10135	มีเนื้อที่	8	ไร่	1	งาน	89	01731221
แปลงที่	102	โฉนดเลขที่	10109	มีเนื้อที่	8	ไร่	1	งาน	56	01731221
แปลงที่	103	โฉนดเลขที่	10118	มีเนื้อที่	9	ไร่	1	งาน	92	01731221
แปลงที่	104	โฉนดเลขที่	10208	มีเนื้อที่	0	ไร่	1	งาน	97	01731221
แปลงที่	105	โฉนดเลขที่	10117	มีเนื้อที่	0	ไร่	2	งาน	12	01731221
แปลงที่	106	โฉนดเลขที่	10116	มีเนื้อที่	0	ไร่	1	งาน	77	01731221

ที่ดินเป็นโฉนดที่ดินที่ขึ้นทะเบียนไว้โดยกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว ตามกฎหมายว่าด้วยการจัด
 รูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งได้ส่งเอกสารชุดที่ ๒ ชุดที่ ๓ และใบรับรอง ย้ายโฉนดที่ดิน
 จากสำนักงานคณะกรรมการอำนวยการร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำนิติกรรม
 ปฏิบัติตามกระบวนการและเงื่อนไขของเอกสารจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อ
 พัฒนาพื้นที่ โดยสรุปเหตุการณ์ว่า

เจ้าของที่ดินลงนามในหนังสือให้ยินยอมเข้าร่วมโครงการฯ (แบบ จร.1)

แบบจร.๑

หนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการ
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

เขียนที่ เทศบาลตำบลบ้านฉาง.....
วันที่ ๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

เรียน นายณัฏฐณตวิวัฒน์บ้านฉาง.....

ข้าพเจ้า บริษัท [REDACTED] จำกัด อายุ ปี ผู้ให้ความยินยอม

อยู่บ้านเลขที่ 40-40/1 หมู่ที่ ถนน จางวาง ตำบล/แขวง พนัสนิคม

อำเภอ/เขต พนัสนิคม จังหวัด ชลบุรี เป็นเจ้าของที่ดินตามสิทธิในที่ดินประเภท โฉนด / นส.๓

หมู่ที่ ๔ ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

โฉนดเลขที่ 4333 มีเนื้อที่ 8 ไร่ 0 งาน 52 ตารางวา

โฉนดเลขที่ 4213 มีเนื้อที่ 59 ไร่ 3 งาน 82 ตารางวา

โฉนดเลขที่ มีเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

โฉนดเลขที่ มีเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

โฉนดเลขที่ มีเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

โฉนดเลขที่ มีเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

ที่ดินนี้อยู่ในเขตพื้นที่ที่จะเป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัด
รูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่ตั้งโครงการอยู่ที่ หมู่ที่ ๔ ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

ข้าพเจ้าขอแสดงความประสงค์เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว และข้าพเจ้ายินดีที่
จะปฏิบัติตามกระบวนการและขั้นตอนของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อ
พัฒนาพื้นที่ โดยสุจริตทุกประการ



ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้ความยินยอม

([REDACTED])

ลงชื่อ [Signature] พยาน

([REDACTED])

ลงชื่อ [Signature] พยาน

([REDACTED])

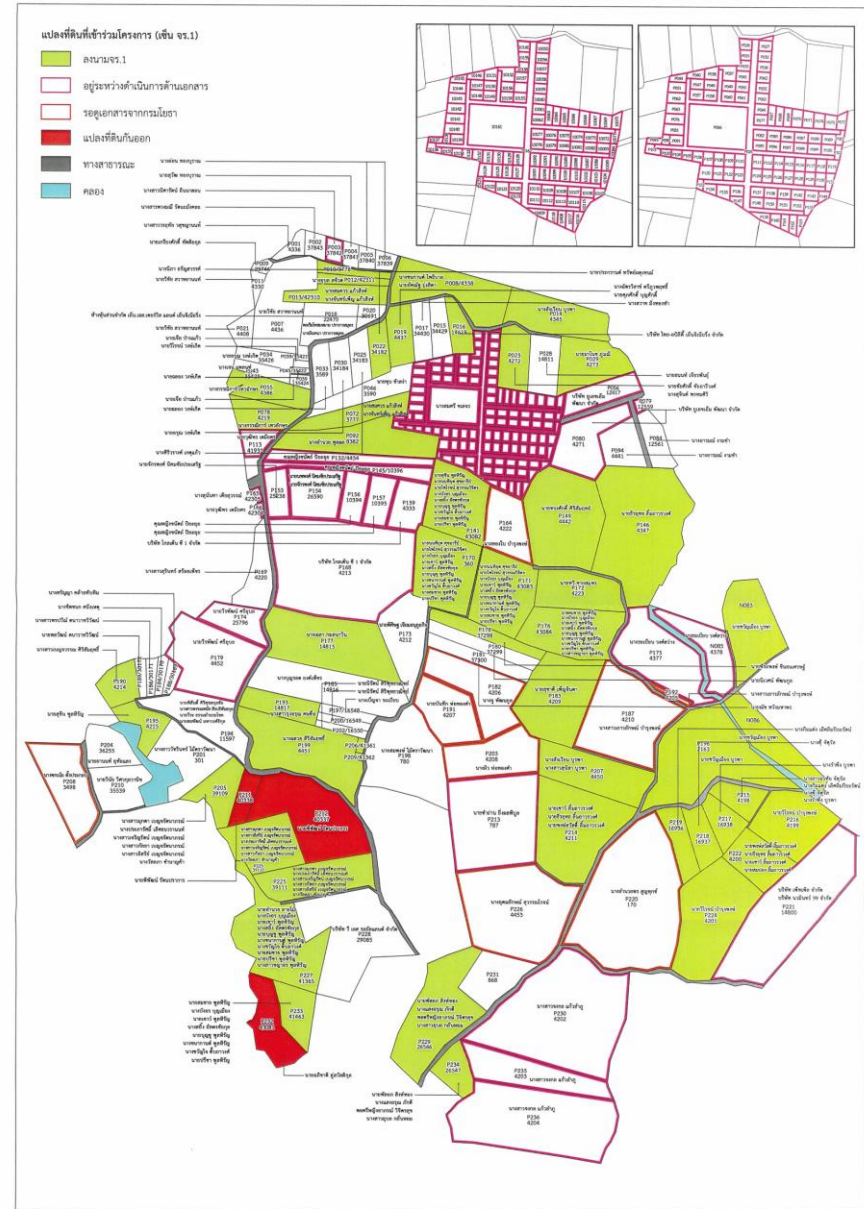
แบบเอกสารประกอบซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการดังนี้

- ☒ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน/บัตรข้าราชการ/จดทะเบียนนิติกรรม
- ☐ หนังสือให้ความยินยอมจากคู่สมรส (ถ้ามี)
- ☒ สำเนาหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน/อาคารชุด
- ☐ เอกสารแสดงการผูกพันอื่น (ม.๔๑)
- ☒ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

เจ้าของที่ดินลงนามใน แบบ จร.1 ต้องได้ 2 ใน 3 ทั้งจำนวนและเนื้อที่

สรุปข้อมูลการลงนามในแบบ จร.1 ณ วันที่ 29 ต.ค.63

รวมเจ้าของที่ดิน	126	ราย
คิดเป็น 2/3	84	ราย
ปัจจุบันได้เจ้าของที่ดิน	40	ราย
เหลือจำนวนรายครบ 2 ใน 3	44	ราย
คิดเป็น ร้อยละ	31.75	
รอรับเอกสาร จร.1	10	ราย
รวมเจ้าของที่ดินลง จร.1 สะสม	50	ราย
เหลือจำนวนรายครบ 2 ใน 3	34	ราย
รวมที่ดินทั้งหมด	1,786.26	
คิดเป็น 2/3	1,190.84	ไร่
ปัจจุบันได้เจ้าของที่ดินเนื้อที่	776.28	ไร่
คิดเป็น ร้อยละ	43.46	
รอรับเอกสาร จร.1	300.19	ไร่
รวมเจ้าของที่ดินลง จร.1 สะสม	1,076.47	ไร่
เหลือเนื้อที่ให้ครบ 2 ใน 3	114.37	ไร่



ปรับปรุงข้อมูล ณ วันที่ 9 ธ.ค.63



รวมเจ้าของที่ดิน	65
คิดเป็น 2/3	43
ปัจจุบันได้เจ้าของที่ดิน	43
เหลือจำนวนรายครบ 2 ใน 3	0
คิดเป็น ร้อยละ	99.23
รวมที่ดินทั้งหมด (ไร่)	902.43
คิดเป็น 2/3	601.62
ปัจจุบันได้แปลงที่ดิน	662.56
เหลือแปลงครบ 2 ใน 3	- 60.94

แปลงที่ดินทั้งหมด (184 แปลง)

- ลงนามจร.1
- อยู่ระหว่างการเจรจา
- ทางสาธารณะ
- คลอง

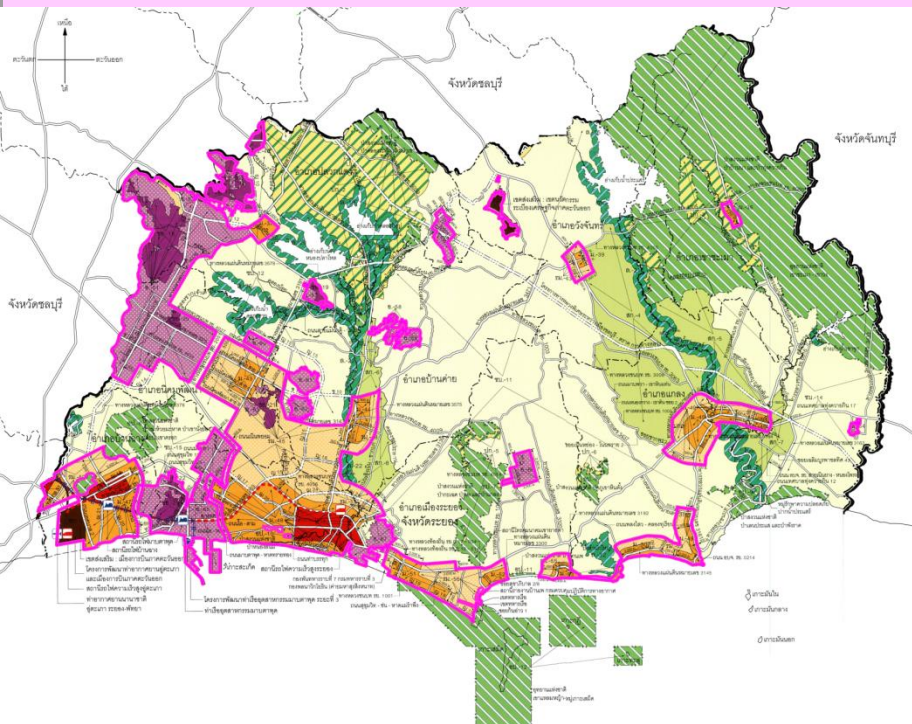
จบงานโครงการจ้างที่ปรึกษา ระยะที่ 1 ขั้นเตรียมการ

พื้นที่เขตส่งเสริมการพัฒนาด้วยการจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่ เดิมมี ๑๕ แห่ง

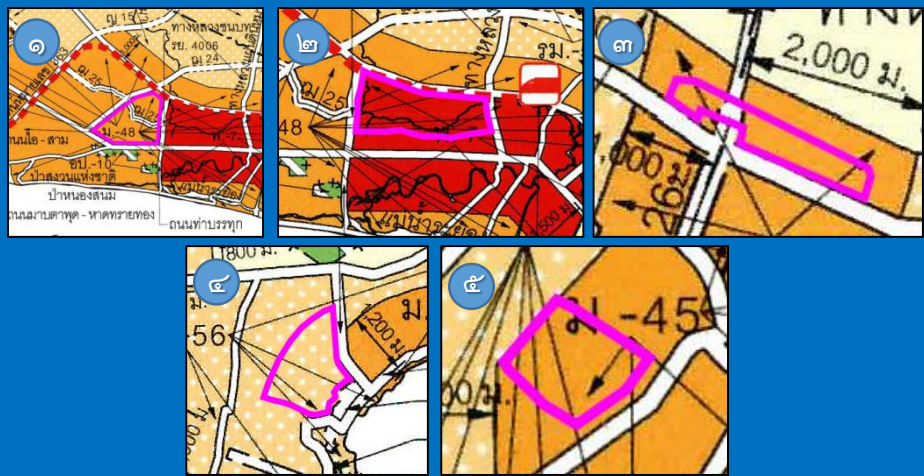
ขอปรับปรุง ให้พื้นที่เป้าหมายของการจัดรูปที่ดินฯ ให้เป็นไปตาม
แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินท้ายประกาศฯ เฉพาะบริเวณการใช้ประโยชน์
ที่ดินประเภทที่ ๑ - ๖

พื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เดิมมี ๕ บริเวณ

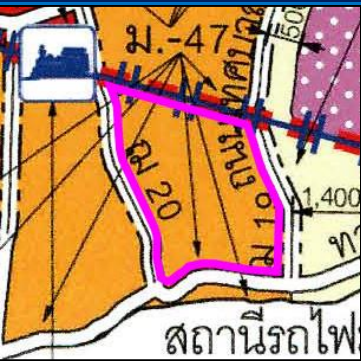
ขอปรับปรุง จำนวน ๕ บริเวณ
ให้พื้นที่เป้าหมายของการจัดรูปที่ดินฯ เป็นไปตามแผนผังการใช้ประโยชน์
ในที่ดินท้ายประกาศฯ ที่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๙
ธันวาคม ๒๕๖๒ (ขอบเขตเดิม)



- | | | |
|----------------------------|------|---|
| 1. เขตสีแดง | พ. | ที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม |
| 2. เขตสีส้ม | ม. | ที่ดินประเภทชุมชนเมือง |
| 3. เขตสีส้มอ่อนมีจุดสีขาว | ร.ม. | ที่ดินประเภทรองรับการพัฒนาเมือง |
| 4. เขตสีน้ำตาล | อ.ก. | ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ |
| 5. เขตสีม่วง | อ.ข. | ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม |
| 6. เขตสีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว | อ. | ที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม |



ขอเพิ่มเติม จำนวน ๑ บริเวณ

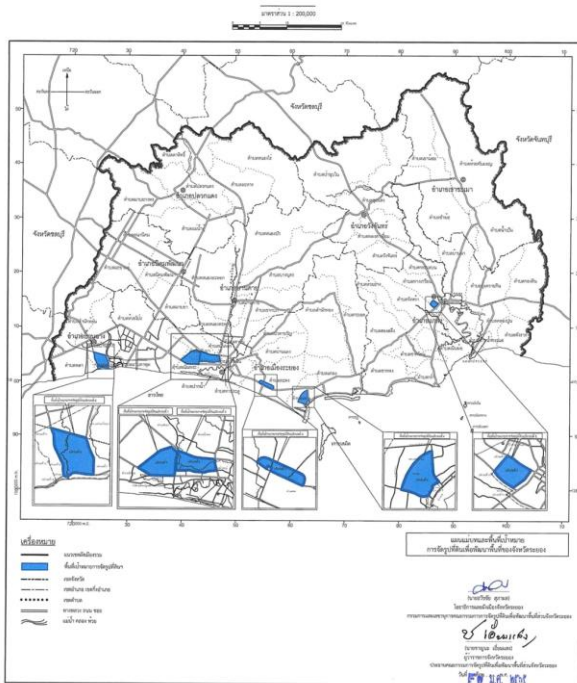


อยู่ในเขตประกาศคณะกรรมการ นโยบายเขต
พัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้
ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนา
โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขต
พัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๒

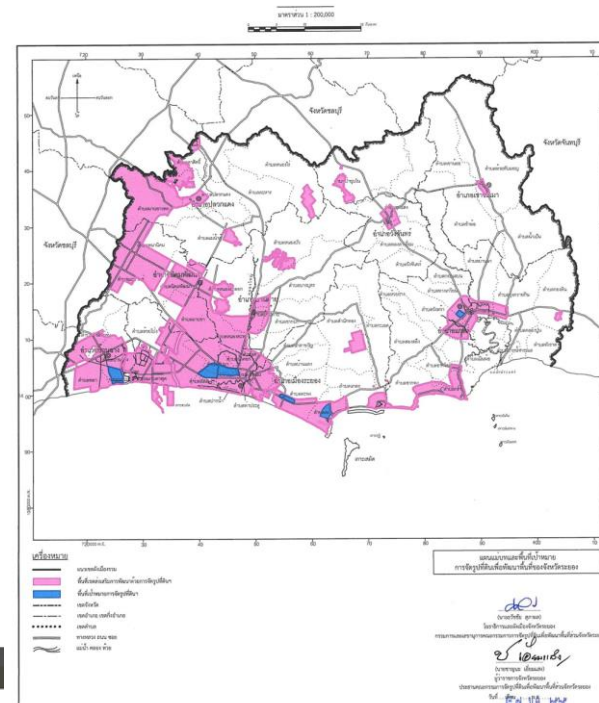
มติที่ประชุม

การประชุมรับฟังความคิดเห็น ประชาชนในพื้นที่เป้าหมายต่างๆ ที่ขอปรับปรุงและขอเพิ่มเติม	การประชุมคณะกรรมการ จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ส่วนจังหวัดระยอง	การประชุมคณะกรรมการ พิจารณาด้านการพัฒนาเมือง ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อ พัฒนาพื้นที่	การประชุมคณะกรรมการ ด้านยุทธศาสตร์และมาตรฐาน การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	การประชุมคณะกรรมการ จัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่
เห็นชอบ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2564 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564	เห็นชอบ เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564	เห็นชอบ เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2564	เห็นชอบ เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2564	เห็นชอบ วันที่ 28 ตุลาคม 2564

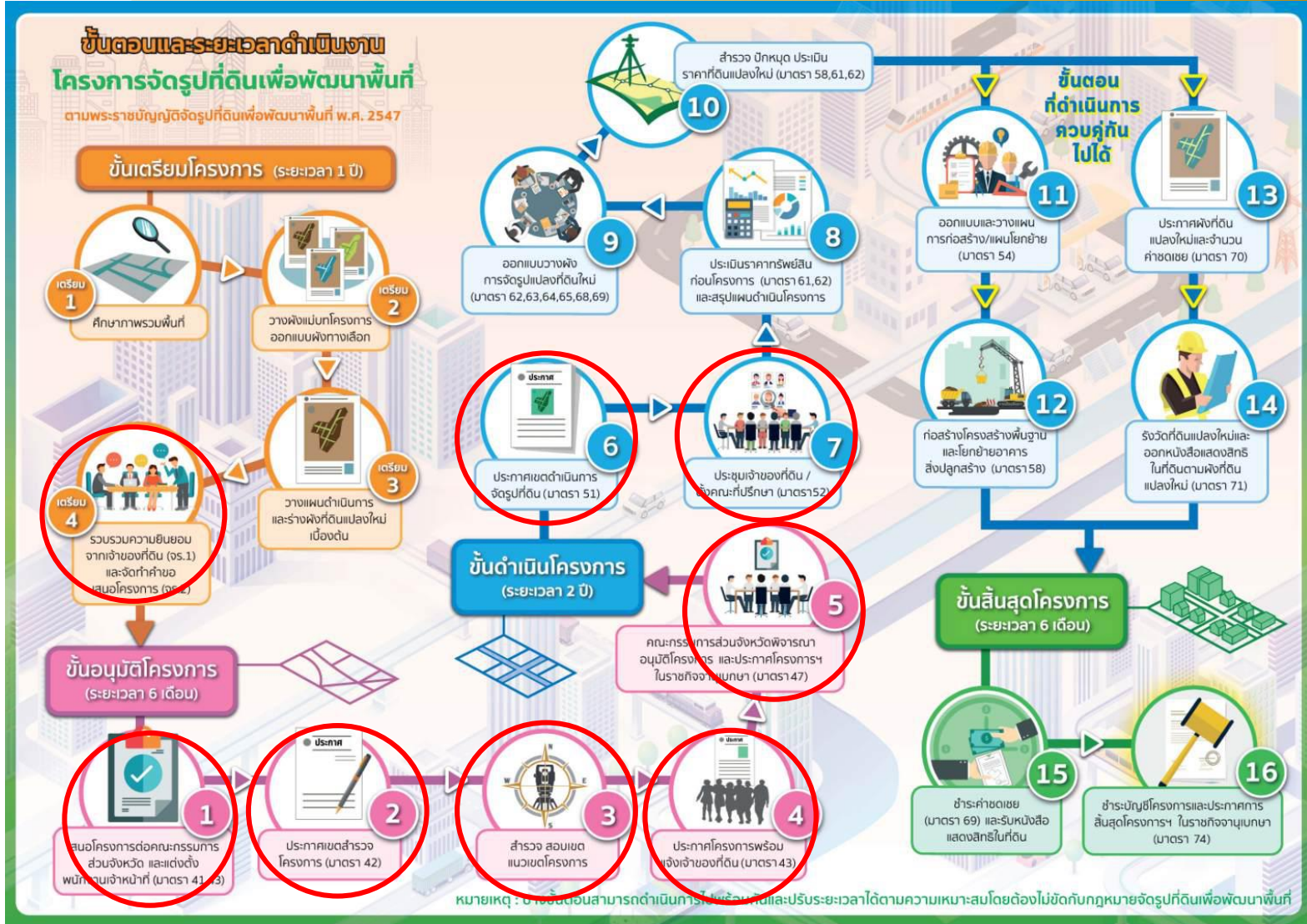
แผนผังแสดงพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
จังหวัดระยอง



แผนผังแสดงพื้นที่เขตส่งเสริมการพัฒนาด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
จังหวัดระยอง



ทต.บ้านฉาง จ้างบริษัทที่ปรึกษาการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ระยะที่ 2





ทต.บ้านฉางส่งคำขอดำเนินโครงการฯ ให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินฯ พิจารณา ครั้งที่ 1

คำขอเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

แบบจร.๒

เลขที่รับ.....
วันที่.....
ลงชื่อ.....ผู้รับคำ

เขียนที่ เทศบาลตำบลบ้านฉาง
วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๖๕

- ข้าพเจ้า ☐ สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
☒ ส่วนราชการ เทศบาลตำบลบ้านฉาง
☐ หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่น
☐ หน่วยงานของรัฐอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เป็นนิติบุคคลจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องจัดตั้งเทศบาลตำบลบ้านฉางเป็นเทศบาลตำบลลงวันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามนัยมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและเทศบาลตำบลบ้านฉาง พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสภาตำบลและเทศบาลตำบลบ้านฉาง (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๖ และมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๖ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๒/๓๑ หมู่ที่ ๔ ถนนพยุหะ-พลา ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง รหัสไปรษณีย์ ๒๑๑๓๐ โทรศัพท์ ๐๓๘-๖๓๐-๐๐๗ โทรสาร ๐๓๘-๖๓๐-๖๖๗ E-mail: saraban@banchang.go.th โดย นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉางและปลัดเทศบาลตำบลบ้านฉาง ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลหรือส่วนราชการ

ขอยื่นคำขอเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.๒๕๔๗ ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ชื่อโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) มีสำนักงานของผู้เสนอโครงการ สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านฉาง เลขที่ ๒/๓๑ หมู่ที่ ๔ ถนนพยุหะ-พลา ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง รหัสไปรษณีย์ ๒๑๑๓๐ โทรศัพท์ ๐๓๘-๖๓๐-๐๐๗ โทรสาร ๐๓๘-๖๓๐-๖๖๗

๒. ชื่อผู้ดำเนินโครงการ เทศบาลตำบลบ้านฉาง

๓. สถานที่ตั้งโครงการ บริเวณหมู่ที่ ๔ ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง ระยอง ๒๑๑๓๐

๔. วัตถุประสงค์ของการดำเนินโครงการ

๑) เพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ให้เป็นไปตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชนเมือง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข ม.-๔๗ ในเขตโครงการให้มีถนนสายหลักและถนนสายรองและถนนสายย่อย รองรับการพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะ (Banchang Smart City) ให้เป็นเมืองน่าอยู่อัจฉริยะตามแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐

๒) เพื่อพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่งให้เชื่อมโยงกัน และเข้าถึงและแปลงที่ดินทุกแปลงแก้ปัญหาพื้นที่ตาบอด พัฒนาและก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในพื้นที่ โดยมีการบูรณาการร่วมกัน

-๒-

และก่อประโยชน์ต่อชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า สามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ มีมูลค่าสูงขึ้น และชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีและน่าอยู่

๓) เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองใหม่รองรับการพัฒนาเมืองการบินและยานอุตสาหกรรมของเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ที่เป็นพื้นที่ต้นแบบการพัฒนาเมืองที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง (Self Sufficient Smart City)

๔) เพื่อเป็นต้นแบบให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ในการพัฒนาเมืองด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

๕. ขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน..... เอกสารแนบ.....

๖. ระยะเวลาดำเนินโครงการ ตามแผนงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๖-๒๕๖๙

๗. พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่างๆ มาด้วย คือ

๗.๑ บัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินพร้อมหนังสือแสดงความยินยอมและการผูกพันต่างๆ ซึ่งบุคคลอื่นที่มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ยื่นคำขอ

๗.๒ ผังแม่บทโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จำนวน ๒๕ ชุด ประกอบด้วย

- ☒ ผังแสดงระบบถนน ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ที่มีก่อนดำเนินโครงการ
 - ☒ ผังแสดงระบบถนน ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ที่จัดให้มีขึ้นใหม่
 - ☒ รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินของผู้ซึ่งไม่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ๗.๓ แผนการเงินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จำนวน ๒๕ ชุด
- ☒ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - ☒ ที่มาของเงินและเงื่อนไข
 - ☒ แผนการใช้จ่ายเงิน

๗.๔ หนังสือสำเนาหลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลของหน่วยงานผู้ดำเนินโครงการ

☐ หนังสืออนุญาตจัดตั้งสมาคมตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

☒ สำเนาหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานมอบอำนาจให้ดำเนินการ

๘. ข้อมูลประกอบการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด (ตามมาตรา ๔๑) (เอกสารแนบ)

ลงชื่อ.....
(นายสุชิน พูลศิริรัฐ)
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉาง

ลงชื่อ.....
(นายธนาธิร อินทรเสณีย์)
ปลัดเทศบาลตำบลบ้านฉาง

ผู้ยื่นคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ระเบียบวาระการประชุม
คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๖
วันจันทร์ที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๖ เวลา ๑๓.๓๐ น.
ณ ห้องประชุมภักดีศรีสงคราม ศาลากลางจังหวัดระยอง ชั้น ๔
ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

- | | |
|------------------|---|
| ระเบียบวาระที่ ๑ | เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ |
| ระเบียบวาระที่ ๒ | เรื่องรับรองรายงานการประชุม
- รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕ |
| ระเบียบวาระที่ ๓ | เรื่องเสนอเพื่อทราบ
- เรื่อง การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ |
| ระเบียบวาระที่ ๔ | เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา
- เรื่อง การเสนอคำขอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ |
| ระเบียบวาระที่ ๕ | เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) |



การประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัดระยอง เพื่อพิจารณาคำขอดำเนินโครงการเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2566 เพื่อพิจารณา การเสนอคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด ตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 ที่ประชุมมีมติเห็นชอบรับคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉางไว้พิจารณา

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด มีมติเห็นชอบรับคำขอดำเนินโครงการไว้พิจารณา

สรุปการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ครั้งที่ ๓/๒๕๖๖
เพื่อสรรหากรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง

วันศุกร์ที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๖ เวลา ๑๓.๓๐ น.

ณ ห้องประชุมภักดีศรีสงคราม ศาลากลางจังหวัดระยอง ชั้น ๔

ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง



รายนามคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นายสุพจน์ ต่ออาจหาญ	รองผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง	ประธานกรรมการ
	ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดระยองมอบหมาย	
๒. นางไกล่รุ่ง หลีแก้วสาย	(แทน) เกษตรและสหกรณ์จังหวัดระยอง	กรรมการ
๓. นายอำนาจ นิลกำแหง	(แทน) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระยอง	กรรมการ
๔. นางสาวกวิณา วงษ์วาริ	(แทน) ธนารักษ์พื้นที่ระยอง	กรรมการ
๕. นางสาวกัญญารัตน์ ศรีชัยญา	(แทน) อุตสาหกรรมจังหวัดระยอง	กรรมการ
๖. นายกิตติพล แต่งผิว	(แทน) ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดระยอง	กรรมการ
๗. นางสาวมณฑา กาญจธีรานนท์	แทนอัยการจังหวัดระยอง	กรรมการ
๘. นางสาวรุ่งลารารณ ผลเลิศ	ผู้แทนกรมทางหลวงระยอง	กรรมการ
๙. นายภูมิภัทร ไพโรจน์ภักดี	ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ	กรรมการ
๑๐. นายประสานต์ พฤกษาชาติ	ผู้แทนองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง	กรรมการ
๑๑. นายมานิษฐ์ เล็กโล่ง	ผู้แทนสหภาพความ	กรรมการ
๑๒. นายมานิชย์ ประทุมพิทักษ์	ผู้แทนหอการค้าจังหวัดระยอง	กรรมการ
๑๓. นายสิริพัฒน์ โอภาสประภากร	ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง	กรรมการ
๑๔. นายบุญยืน เลาหิทยะรัตน์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๕. นายธีรวัฒน์ สุดสุข	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๖. นายรัชพล กันน้อย	ผู้แทนนายสุนทร คงสุนทรกิจกุล ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๗. นายสุชิน พูลศิริบุญ	นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉาง	กรรมการ
๑๘. นายทรงพร เย็นยิ่ง	(แทน) โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง	กรรมการ

มติที่ประชุม

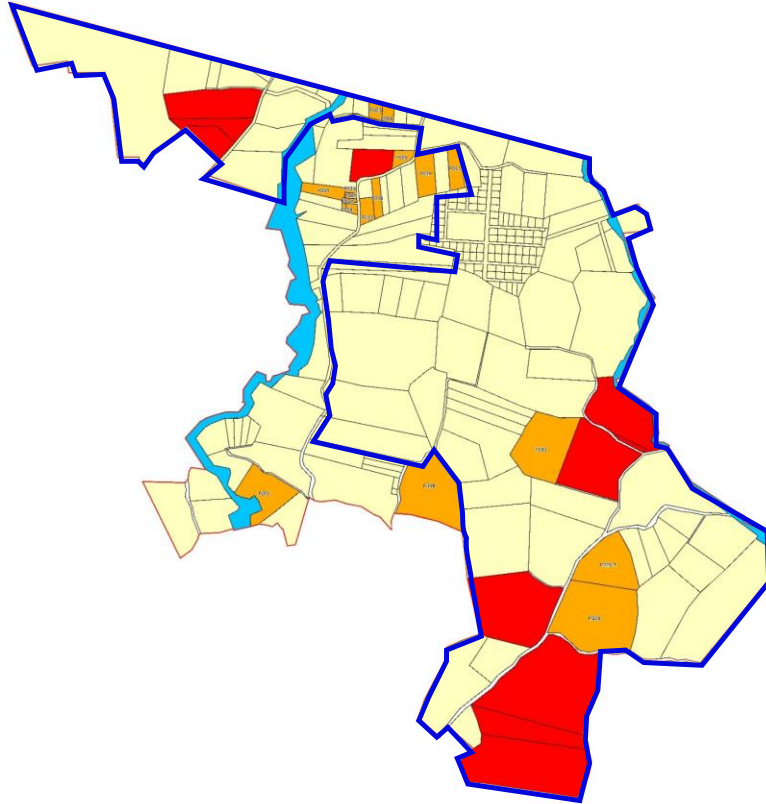
ไม่เห็นชอบการอนุมัติโครงการ เนื่องจากรายละเอียดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง ไม่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงในพื้นที่ โดยให้เทศบาลตำบลบ้านฉางไปดำเนินการปรับปรุงรายละเอียดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง ให้สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงในพื้นที่แล้วนำมาเสนอคณะกรรมการอีกครั้ง



ทต.บ้านฉาง ดำเนินการปรับลดพื้นที่โครงการ

มาตราส่วน 1 : 4,000

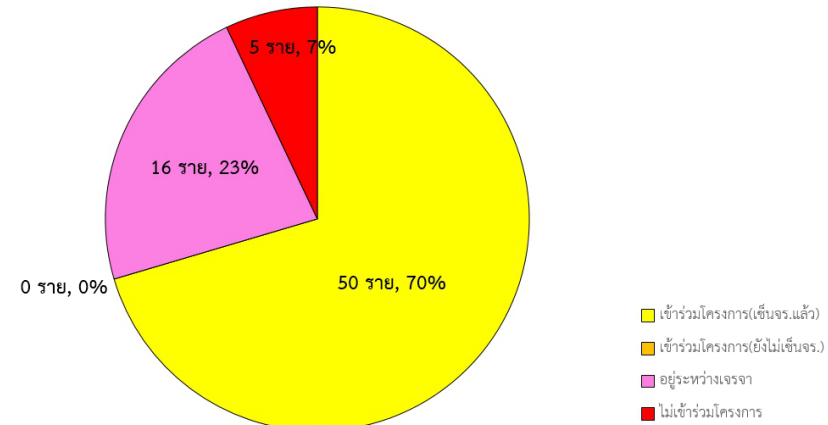
0 50 100 150 200 เมตร



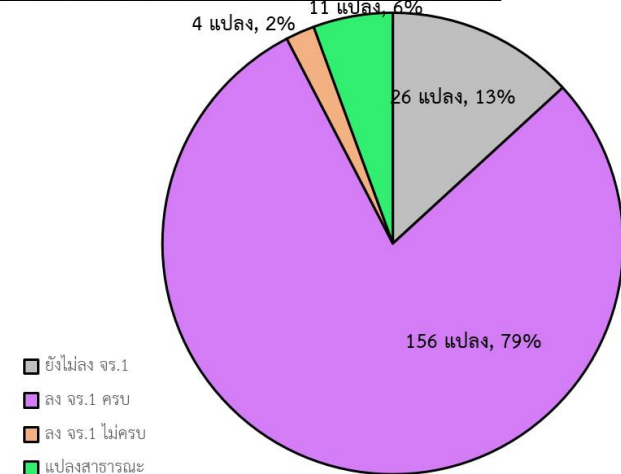
เครื่องหมาย
จากแผนที่โครงการฯ
จากแผนที่โครงการฯ
จากแผนที่โครงการฯ
จากแผนที่โครงการฯ
จากแผนที่โครงการฯ

กรณีที่ 3 ดัชนีบริเวณที่ส่วนใหญ่คัดค้านและเป็นแปลงเล็ก มีสิ่งก่อสร้างออก
พื้นที่ริมคลองพูนที่มีปัญหาการกัดเซาะตลิ่ง ผังตะวันตกของคลองพูน
และแปลงจากกรณี 2 ที่ไม่ลงนาม จร.1 ที่เปลี่ยนมือ ออก
จากเดิม 242 แปลง 122 ราย เนื้อที่โฉนด 1,851-2-77.49 ไร่
ตัดออก 56 แปลง 51 ราย
คงเหลือ 186 แปลง 71 ราย ลงนาม จร.1 แล้ว 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 70.42 เกินสองใน
สาม
เนื้อที่โฉนด 1,480-3-32.2 ไร่ ลงนาม จร.1 แล้ว 1049-2-60.6 ไร่ ร้อยละ 70.88

สถานะผู้ถือครอง



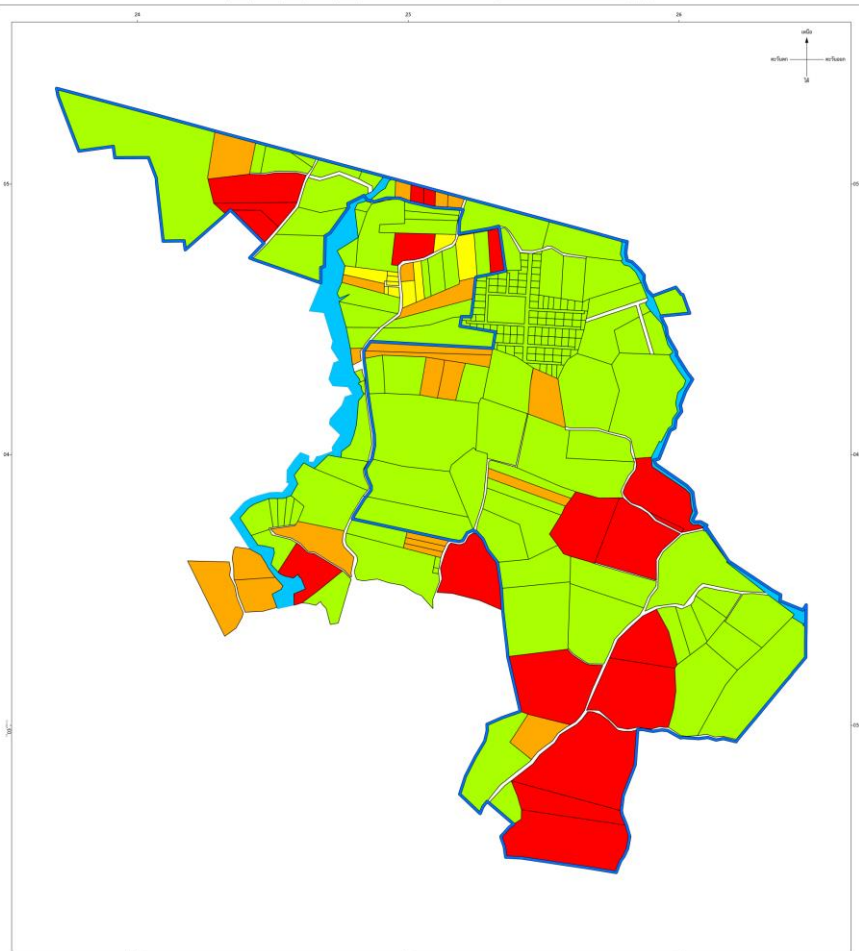
สถานะแปลงที่ดิน(แปลงที่ดินในพื้นที่โครงการ)





ทต.บ้านฉาง ดำเนินการปรับลดพื้นที่โครงการ

มาตราส่วน 1 : 4,000



เครื่องหมาย
เส้นเขตการปกครอง
แปลงที่ดินโครงการ
แปลงที่ดินโครงการ
แปลงที่ดินโครงการ
แปลงที่ดินโครงการ

ก่อนปรับลดพื้นที่โครงการ

- ลงนาม จร.1 แล้วยื่นคัดค้าน 10 แปลง 7 ราย
- ลงนาม จร.1 แล้วยื่นไม่คัดค้าน 203 แปลง 75 ราย
- ยังไม่ลงนาม จร.1 ยื่นคัดค้าน 19 แปลง 15 ราย
- ยังไม่ลงนาม จร.1 ไม่ยื่นคัดค้าน 22 แปลง 22 ราย

รวม 242 แปลง 122 ราย

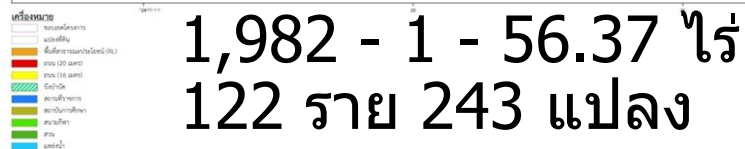
หลังปรับลดพื้นที่โครงการ

- ลงนาม จร.1 แล้วยื่นคัดค้าน 0 แปลง 0 ราย
- ลงนาม จร.1 แล้วยื่นไม่คัดค้าน 160 แปลง 51 ราย
- ยังไม่ลงนาม จร.1 ยื่นคัดค้าน 15 แปลง 10 ราย
- ยังไม่ลงนาม จร.1 ไม่ยื่นคัดค้าน 11 แปลง 11 ราย

รวม 186 แปลง 71 ราย



ถนน 20 ม. 6 สาย
ความยาว 7.87 กม.
ถนน 16 ม. 18 สาย
ความยาว 8.33 กม.



1,982 - 1 - 56.37 ไร่
122 ราย 243 แปลง

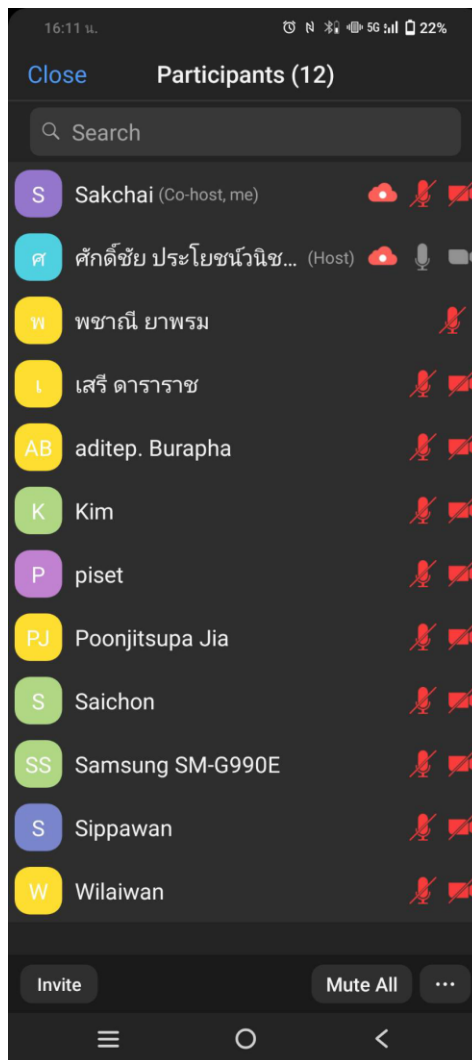
ถนน 20 ม. 6 สาย
ความยาว 7.13 กม.
ลดลง 740 ม.

ถนน 16 ม. 5 สาย
ความยาว 3.17 กม.
ลดลง 5.16 กม.



1,528-1-66.6 ไร
71 ราย 186 แปลง

ประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 2/2566 เพื่อแจ้งการเปลี่ยนแปลง



เทศบาลตำบลบ้านฉางได้จัดประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 2/2566 วันที่ 27 ก.ย.66 ณ ห้องประชุมชั้น เทศบาลตำบลบ้านฉาง จำนวนผู้เข้าประชุมรวม 26 คน On site 15 คน (เจ้าของที่ดิน 12 คน ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการฯ ส่วนจังหวัด 2 ท่าน เจ้าหน้าที่ สนง.โยธาฯ ระยอง 1 ท่าน) On line 15 คน (เจ้าของที่ดิน 12 คน) มีประเด็นแจ้งการเปลี่ยนแปลงให้เจ้าของที่ดินทราบดังนี้

- ปรับลดขนาดพื้นที่โครงการจาก 1,982-1-56.38 ไร่ จำนวนเจ้าของที่ดิน 122 ราย เหลือ 1,528-1-66.6 ไร่ จำนวน เจ้าของที่ดิน 71 ราย ลงนาม จร.1 แล้ว 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 70.42 เกินสองในสามตามกฎหมายกำหนด

- ปรับปรุงแผนผังแม่บทการจัดรูปแบบที่ดินใหม่

- อัตราการปันส่วนที่ดินปรับจากร้อยละ 20 เท่ากัน เป็นตามข้อเสนอแนะจากเจ้าของที่ดิน ให้เหมาะสมตาม

ตำแหน่งที่ดินและรูปแบบเดิม กับตำแหน่งที่ดินใหม่ อัตราปันส่วนเฉลี่ยลดลงจาก 17.34% เหลือ 15.56 %



ทต.บ้านฉางส่งคำขอดำเนินโครงการฯ ให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินฯ พิจารณา ครั้งที่ 2

ที่ รย ๕๓๓๐๑/๖๕๕๕

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านฉาง

ถนนสายพยุหะ - พลา รย ๒๑๑๓๖ ๑๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๖

วันที่ ๑๐-๑๑-๒๕๖๖

เวลา ๑๑:๒๑

๑

เรื่อง ขอส่งคำขอเสนอโครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (แบบ จร. ๒) และเอกสารข้อมูลประกอบการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด (ตามมาตรา ๔๑)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.หนังสือบริษัท คอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด จำนวน ๑ ชุด
Our Ref.UPD ๒๓๐๑๕ / ๕๓๖๔๐๒ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๖
๒. คำขอเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (แบบ จร. ๒) จำนวน ๑ ชุด
๓. เอกสารข้อมูลประกอบการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด (ตามมาตรา ๔๑) จำนวน ๒๕ ชุด

ตามที่ เทศบาลตำบลบ้านฉาง ได้ว่าจ้าง บริษัท คอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด (COT) ดำเนินการศึกษาโครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดินเมืองใหม่อัจฉริยะ (Banchang Smart City) ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๗ มาตรา ๓๖ กำหนดว่า การเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อขอความเห็นชอบตามมาตรา ๔๑ จะต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดินในโครงการมาแสดงประกอบคำขอไม่น้อยกว่าสองในสามของเจ้าของที่ดินทั้งหมดและเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินบริเวณนั้น

เทศบาลตำบลบ้านฉาง จึงขอส่งคำขอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (จร. ๒) เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดต่อไป รายละเอียดต่อเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุชิน พูลทรัพย์)

นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉาง

- แจ้ง ☐ ฝ่ายบริหารงานทั่วไป
☐ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
☒ กลุ่มงานโยธาธิการและผังเมือง
☐ ฝ่ายปฏิบัติการ
เพื่อ ☐ ทราบ ☒ ดำเนินการ
☐ สื่อประชาสัมพันธ์ ☐ ควบคุมกำกับ
☐ รายงานเรื่อง ☐ ลงชื่อ

สำนักปลัดเทศบาลตำบลบ้านฉาง
ฝ่ายอำนวยการ งานธุรการ
โทร. ๐ - ๓๘๖๓๓ - ๐๖๖๗ - ๙ ต่อ ๑๑๐
โทรสาร. ๐ - ๓๘๖๓๓ - ๐๖๖๗ - ๙ ต่อ ๑๑๐
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (อีเมล) saraban@banchang.go.th

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"



เทศบาลตำบลบ้านฉาง
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

ข้อมูลประกอบการเสนอโครงการจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อคณะกรรมการ
จัดรูปที่ดินส่วนจังหวัด (ตามมาตรา 41)

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง
(Banchang Smart City)



บริษัท คอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด
Consultants of Technology Co.,Ltd.

38 ถนนลาดพร้าว ซอย 124 แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0 2834 3233-47 โทรสาร : 0 2834 3206
www.cot.co.th E-mail : urb@cot.co.th





ทต.บ้านฉางส่งคำขอดำเนินโครงการฯ ให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินฯ พิจารณา ครั้งที่ 2

คำขอเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

แบบจร.๒

เลขที่รับ	3034
วันที่	17 ตุลาคม 2566
ลงชื่อ	ผู้รับคำ

เขียนที่... 17 ตุลาคม 2566
วันที่... 16 เดือน... ตุลาคม... พ.ศ. 2566

- ข้าพเจ้า
- ☐ สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - ☒ ส่วนราชการ เทศบาลตำบลบ้านฉาง.
 - ☐ หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่น
 - ☐ หน่วยงานของรัฐอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เป็นนิติบุคคลจดทะเบียนเมื่อวันที่..... เลขทะเบียนที่.....
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่..... หมู่ที่..... ต.รอกก/ชอย..... ถนน.....
ตำบล/แขวง..... บ้านฉาง..... อำเภอ/เขต..... บ้านฉาง..... จังหวัด..... ระยอง.....
โทรศัพท์..... โทร.๐-๓๘๖๓๓-๐๖๖๙..... โทรสาร..... ๐-๓๘๖๓๓-๐๖๖๙..... E-mail.....
โดย.....เทศบาลตำบลบ้านฉางร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง นายสุชิน พูลศิริชัย นายกเทศมนตรีตำบล
บ้านฉาง.....และนายอริชัย สุภาพล โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล
หรือส่วนราชการ

ขอยื่นคำขอเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ.๒๕๔๗ ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ชื่อโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City)
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง มีสำนักงานของผู้เสนอโครงการ ๒/๓๑ พยุห - พลา ตำบลบ้านฉาง
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ๒๑๑๓๐ โทรศัพท์ ๐๓๘-๖๓๐-๐๐๗ โทรสาร ๐๓๘-๖๓๐-๖๖๗

๒. ชื่อผู้ดำเนินโครงการ เทศบาลตำบลบ้านฉาง และกรมโยธาธิการและผังเมือง

๓. สถานที่ตั้งโครงการ บริเวณหมู่ที่ ๔ ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ๒๑๑๓๐

๔. วัตถุประสงค์ของการดำเนินโครงการ

๑) เพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ให้เป็นไปตาม
แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษ
ภาคตะวันออกครอบคลุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชนเมือง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข ม.-๔๗ ในเขต
โครงการให้มีถนนสายหลักและถนนสายรองและถนนสายย่อย รองรับการพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะ
(Banchang Smart City) ให้เป็นเมืองน่าอยู่อัจฉริยะตามแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ. ๒๕๖๑ -
๒๕๘๐)

๒) เพื่อพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่งให้เชื่อมโยงกัน และเข้าถึงแปลงที่ดินทุกแปลงแก้ปัญหา
พื้นที่ติดออดพัฒนาและก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในพื้นที่ โดยมีการบูรณาการร่วมกัน

และก่อประโยชน์ต่อชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียงทำให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า สามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ
มีมูลค่าสูงขึ้น และชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีและน่าอยู่

๓) เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองใหม่รองรับการพัฒนาเมืองการบินและย่านอุตสาหกรรมของเขต
พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ที่เป็นพื้นที่ต้นแบบการพัฒนาเมืองที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง (Self Sufficient
Smart City)

๔) เพื่อเป็นต้นแบบให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ในการพัฒนาเมืองด้วยการจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่ร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

๕. ขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน..... เอกสารแนบ.....

๖. ระยะเวลาดำเนินโครงการ ตามแผนงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๔-๒๕๖๘

๗. พร้อมคำขออื่น ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่างๆ มาด้วยคือ

๗.๑ บัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินพร้อมหนังสือแสดงความยินยอมและการผูกพันต่างๆ ซึ่งบุคคลอื่น
ที่มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ยื่นคำขอ

๗.๒ แบบแปลนโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จำนวน ๒๕ ชุด ประกอบด้วย

- ☒ ผังแสดงระบบถนน ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ที่มีก่อนดำเนินโครงการ
- ☒ ผังแสดงระบบถนน ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ที่จัดให้มีขึ้นใหม่
- ☒ รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินของผู้ซึ่งเห็นด้วยและผู้ซึ่งไม่เห็นด้วยกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๗.๓ แผนการเงินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จำนวน ๒๕ ชุด

- ☒ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ☒ ที่มาของเงินและเงื่อนไข
- ☒ แผนการใช้จ่ายเงิน

๗.๔ หนังสือสำเนาหลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลของหน่วยงานผู้ดำเนินโครงการ

- ☐ หนังสืออนุญาตจัดตั้งสมาคมตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ☒ สำเนาหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานมอบอำนาจให้ดำเนินการ

๘. ข้อมูลประกอบการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วน
จังหวัด (ตามมาตรา ๔๑) (เอกสารแนบ)

ลงชื่อ.....
(นายสุชิน พูลศิริชัย)
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉาง

ลงชื่อ.....
(นายอานันท์ อินทรเสนีย์)
ปลัดเทศบาลตำบลบ้านฉาง

ผู้ยื่นคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัดระยอง เพื่อพิจารณาคำขอดำเนินโครงการ
วันที่ 7 ธันวาคม 2566 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุมอุตรกิจพิจารณ์ ศาลากลางจังหวัดระยอง

ระเบียบวาระการประชุม
คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ครั้งที่ ๔/๒๕๖๖
ในวันพฤหัสบดีที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๖ เวลา ๑๓.๓๐ น.
ณ ห้องประชุมอุตรกิจพิจารณ์ ศาลากลางจังหวัดระยอง ชั้น ๓
ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

- ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
- ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องรับรองรายงานการประชุม
- รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง
ครั้งที่ ๓/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๖
- ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา
- เรื่อง การเสนอคำขอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัครริยะบ้านฉาง
ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ตามมาตรา ๔๑ แห่ง
พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗
- ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)



มติที่ประชุมเห็นชอบในหลักการรับคำขอและให้มีการดำเนินการ
ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 ต่อไป

ติดตั้งป้ายปิดประกาศคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง





ทต.บ้านฉาง ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินรับทราบ หากมีข้อคิดเห็นให้ยื่นคัดค้านภายใน 30 วัน

ที่ รย ๐๐๒๒/ว ๕๔



สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง
ศูนย์ราชการจังหวัดระยอง ชั้น ๒
ถนนสุขุมวิท รย ๒๑๓๕๐

๑๓ มกราคม ๒๕๖๓

เรื่อง ประกาศโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City)

เรียน

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ประกาศคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง
เรื่อง ประกาศโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉางฯ จำนวน ๑ แผ่น
๒. แผนผังท้ายประกาศโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จำนวน ๑ แผ่น
- ด้วยเทศบาลตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ได้เสนอคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) บริเวณหมู่ที่ ๔ ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง และได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้วตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่ ๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เห็นควรให้มีการประกาศโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง เพื่อให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการหรือผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๔๑ วรรคสี่ ยื่นคัดค้านหรือเสนอข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ซึ่งมีที่อยู่ ณ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ศูนย์ราชการจังหวัดระยอง ชั้น ๒ ถนนสุขุมวิท ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ๒๑๑๕๐ ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งหรือนับตั้งแต่วันปิดประกาศ

อนึ่ง ในการเสนอข้อคิดเห็นดังกล่าวให้ระบุชื่อ ที่อยู่ที่สามารถติดต่อได้ พร้อมทั้งระบุความเกี่ยวข้องในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียและเหตุผลความจำเป็น ข้อดี ข้อเสีย ประกอบในการเสนอด้วย ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินไม่ได้ยื่นคัดค้านตามกำหนดจะถือว่ายินยอมให้ดำเนินการตามมาตรา ๔๕ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายรัชชัย สุกาผล)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง
พนักงานเจ้าหน้าที่

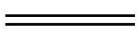
กลุ่มงานสนับสนุนการพัฒนาเมือง

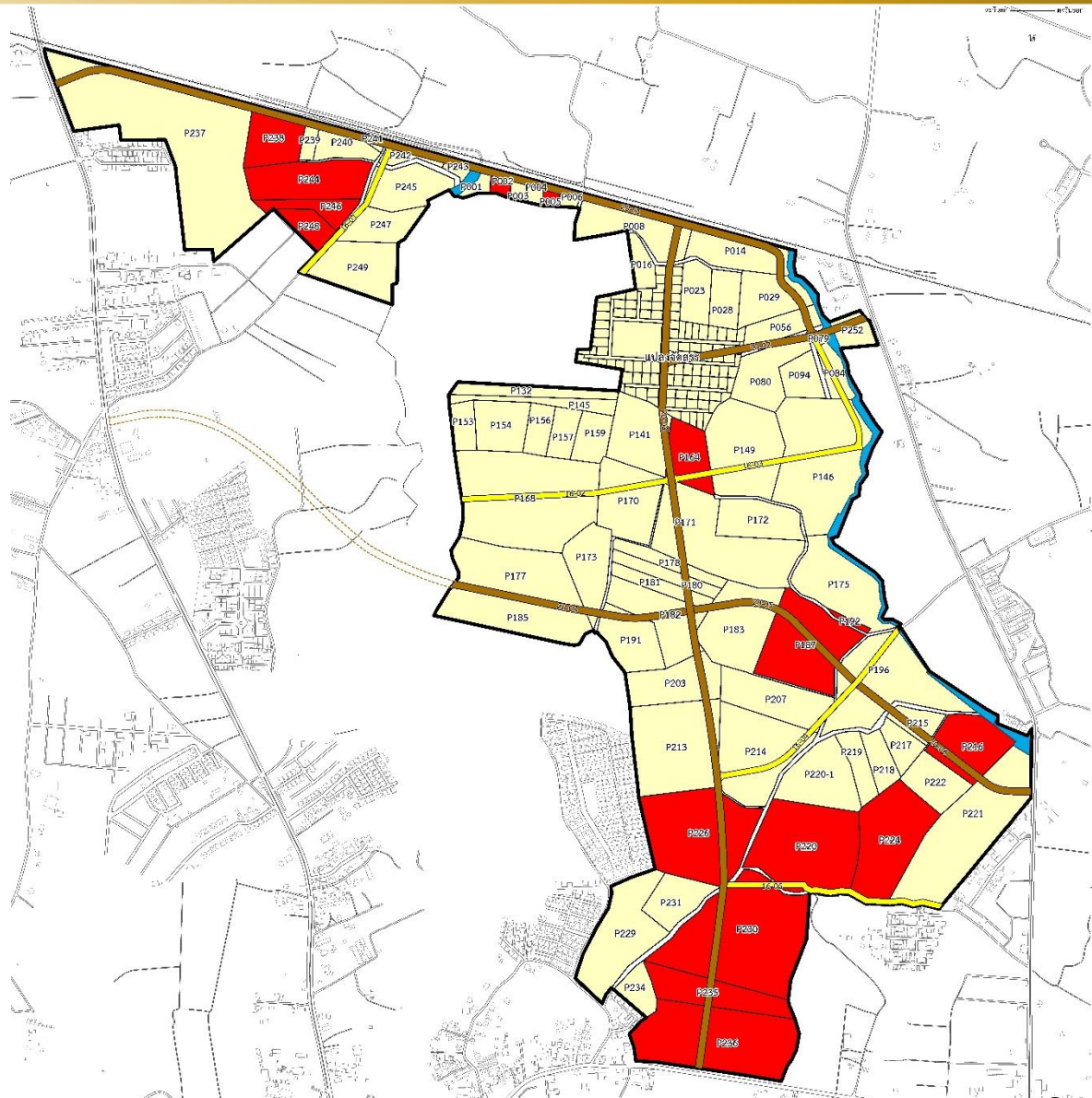
โทร/โทรสาร ๐-๓๘๖๓๔ ๔๐๐๓๔

นายพิพัฒน์ พลโทดา นักผังเมืองชำนาญการ ๐ ๓๒๑ ๖๕๖ ๓๓๓๓ เป็นผู้ประสานงาน

นายศักดิ์ชัย ประโยชน์นิกข ผู้จัดการโครงการฯ บริษัทที่ปรึกษาฯ ๐ ๘๑๔ ๘๘๓ ๙๔๔๔ เป็นผู้ประสานงาน

เครื่องหมาย

-  ขอบเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน
-  แปลงที่ดินในพื้นที่โครงการ
-  แปลงที่ดินที่มีการยื่นหนังสือคัดค้าน
-  แหล่งน้ำ
-  ถนน (เดิม)
-  ถนน 20 เมตร
-  ถนน 16 เมตร
-  ถนน 20 เมตร (นอกพื้นที่โครงการ)



การประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัดระยอง เพื่อพิจารณาอนุมัติโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) วันพฤหัสบดีที่ 23 พฤษภาคม 2567



ที่ประชุมมีมติ “เห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง โดยให้ผู้ดำเนินโครงการพิจารณาปรับปรุงแผนการดำเนินงานและแผนการบริหารโครงการให้ชัดเจน สอดคล้อง กับสภาพข้อเท็จจริงในพื้นที่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของสาธารณะเป็นสำคัญ”

การเสนอผู้แทนที่ปรึกษาและเสนอชื่อประธานคณะที่ปรึกษา ที่ประชุมได้เสนอ ดังนี้
จากผู้แทนคณะกรรมการส่วนจังหวัด จำนวน 3 ราย คือ

1. อัยการจังหวัดระยอง
2. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระยอง
3. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

จากผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการส่วนจังหวัดแต่งตั้ง จำนวน 3 ราย คือ

1. นายบุญยืน เลาหวิทยะรัตน์
2. นายธีรวัฒน์ สุดสุข
3. นายสุนทร คงสุนทรกิจกุล

ประกาศคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง

เรื่อง การให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง ในราชกิจจานุเบกษา

แผนที่แสดงขอบเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City)
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

มาตราส่วน 1 : 10,000
0 0.5 1 กิโลเมตร

หน้า ๑๓

เล่ม ๑๔๑ ตอนพิเศษ ๒๐๒ ง ราชกิจจานุเบกษา

๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗

ประกาศคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง เรื่อง การให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

ด้วยเทศบาลตำบลบ้านฉาง ได้เสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง เพื่อขอความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ ๑,๕๒๘ ไร่ ๑ งาน ๖๖.๖ ตารางวา ตามแผนที่แสดงขอบเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ท้ายประกาศนี้ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ (๖) และมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ คณะกรรมการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ได้พิจารณาและมีมติให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อเมืองใหม่ดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗

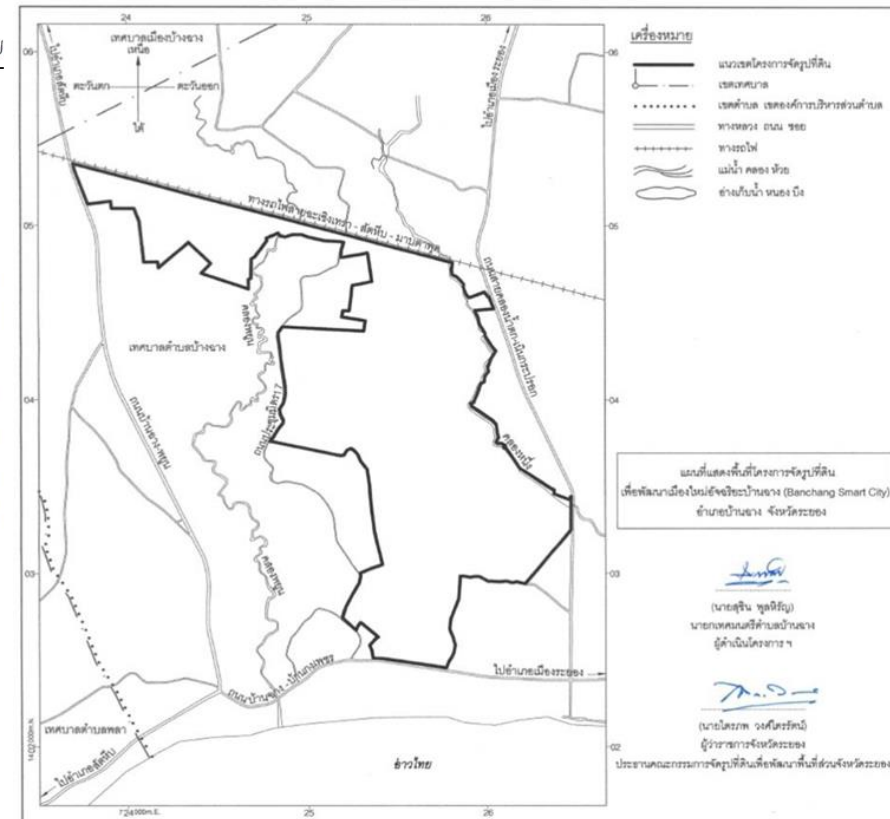
จึงประกาศมาเพื่อทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

ไตรภพ วงศ์ไตรรัตน์

ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

ประธานคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง





ประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง เพื่อปิดประกาศและแจ้งเจ้าของที่ดินรับทราบ

ประกาศเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง



ประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง

เรื่อง ประกาศเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City)
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

ตามที่ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ได้ให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗ และตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดให้ผู้ดำเนินโครงการต้องประกาศเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินพื้นที่ และจัดประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อเลือกตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินในส่วนของผู้เจ้าของที่ดิน นั้น

บัดนี้ เทศบาลตำบลบ้านฉาง ได้กำหนดการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อเลือกตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ในวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๗ เวลา ๑๓.๓๐ น. ณ อาคารอเนกประสงค์ สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านฉาง หมู่ที่ ๔ ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

จึงประกาศมาเพื่อทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

(นายสุชิน พูลศิริชัย)

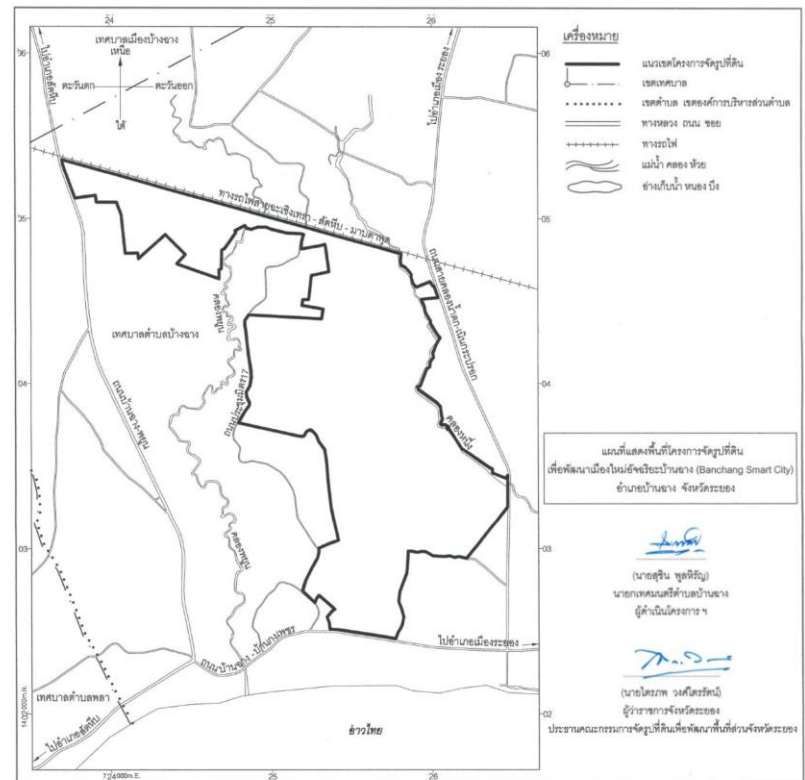
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉาง

แผนที่แสดงขอบเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City)

อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

มาตราส่วน 1 : 18,000

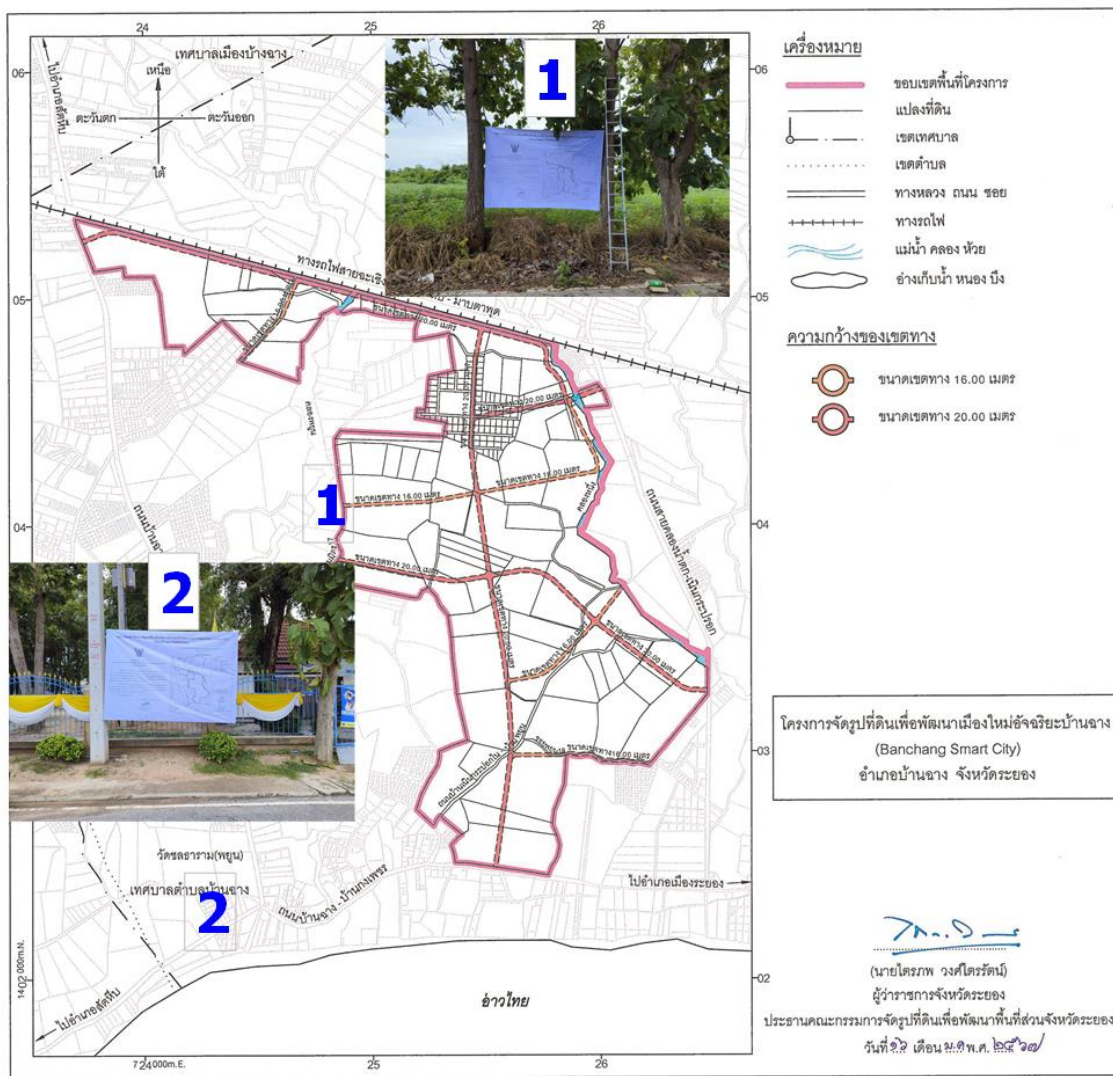
0 0.5 กิโลเมตร



แผนผังท้ายประกาศโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

มาตราส่วน 1 : 18,000

0 0.5 1 กิโลเมตร



ติดตั้งป้ายประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง เรื่อง
ประกาศเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง
ใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง

เมื่อ 30 กรกฎาคม 2567





ตำบลบ้านฉางมีหนังสือเชิญประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อเลือกตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน



ที่ รย ๕๓๗๐๑/ ๖๒๕๕

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านฉาง
ถนนสายพยุห - พลา ๒๑๑๓๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ขอเชิญประชุมเพื่อเลือกตั้งที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง
(Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

เรียน เจ้าของที่ดิน

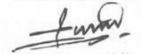
- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาแผนที่แนบท้ายประกาศ ฯ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่ เทศบาลตำบลบ้านฉาง ได้ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ ๑,๕๒๘ ไร่ ๑ งาน ๖๖.๖ ตารางวา โดยคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ได้พิจารณาและมติให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ และเทศบาลตำบลบ้านฉาง ได้มีประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง เรื่อง ประกาศเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๗ ประกาศ ณ วันที่ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ นั้น

ในกรณี เทศบาลตำบลบ้านฉาง จึงขอเชิญท่านเจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เข้าร่วมประชุมเพื่อเลือกตั้งที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ในวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๗ เวลา ๑๓.๓๐ น. ณ อาคารอเนกประสงค์ สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านฉาง หมู่ที่ ๔ ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๗ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุชิน พูลทรัพย์)

นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉาง

สำนักปลัดเทศบาลตำบลบ้านฉาง

ฝ่ายอำนวยการ งานธุรการ

โทร. ๐ - ๓๘๖๓ - ๐๖๒๗ - ๔ ต่อ ๑๓๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (อีเมล) sarabang@banchang.go.th

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

ใบรับฝากกรม
RECEIPT FOR BULK POSTING

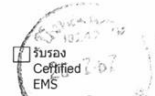
ได้รับฝาก
Received

☐ ไปรษณีย์พิเศษ
Letter-Post items

☐ พัสดุไปรษณีย์

☒ ลงทะเบียน
Registered

☐ รับประกัน



As Follows Date Stamp

จาก บจก.คอนซอลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี
From

1	นายพวงค์ นิคมชัยประเสริฐ	20140	RF 3579 7150	5	TH				
2	นายอัศคนันท์ รุ่งสิตา	20180	RF 3579 7151	9	TH				
3	นายธีรยุทธ สัมถาวรวงศ์	21130	RF 3579 7152	2	TH				
4	นายสมิต บุรพา	21130	RF 3579 7153	6	TH				
5	นายสามารถ บุรพา	21130	RF 3579 7154	0	TH				
6	นายสุชิน พูลทรัพย์	21130	RF 3579 7155	3	TH				
7	นายช่าถ่าน ยิ่งผลพิบูล	10540	RF 3579 7156	7	TH				
8	นายจักรพจน์ นิคมชัยประเสริฐ	20140	RF 3579 7157	5	TH				
9	นายพงษ์สวัสดิ์ สัมถาวรวงศ์	21130	RF 3579 7158	4	TH				
10	นายวิโรจน์ บำรุงพงษ์	21130	RF 3579 7159	8	TH				
11	นายสมชาย พูลทรัพย์	21130	RF 3579 7160	7	TH				
12	นายสุวิทย์ ทองบุราณ	21130	RF 3579 7161	5	TH				
13	นายมาโนช ภูมิณี	21130	RF 3579 7162	4	TH				
14	นายไพโรจน์ สุวรรณวิจิตร	21130	RF 3579 7163	8	TH				
15	นายปรีชา พูลทรัพย์	21130	RF 3579 7164	1	TH				
16	นายณัฏฐ์ สุขอารีย์	21130	RF 3579 7165	5	TH				
17	นายเชาว์ สัมถาวรวงศ์	21130	RF 3579 7166	9	TH				
18	นายนิเวศน์ พัฒนกุล	20110	RF 3579 7167	2	TH				
19	นายเพิ่มพจน์ ชัยอารีวงศ์	20140	RF 3579 7168	6	TH				
20	นายพีระพงษ์ ชินอนเศรษฐ์	20160	RF 3579 7169	0	TH				
21	นายบุญชู พูลทรัพย์	21130	RF 3579 7170	9	TH				
22	นายเกรียงศักดิ์ ทัดติยกุล	24110	RF 3579 7171	2	TH				
23	นายเชาว์ พูลทรัพย์	22140	RF 3579 7172	6	TH				
24	นายธนนท์ เขียวพันธุ์	31000	RF 3579 7173	0	TH				
25	นายสาโรจน์ ชะอุ่ม	21130	RF 3579 7174	3	TH				
26	นายอนุพงษ์ อุดมรัตนกุลชัย	20150	RF 3579 7175	7	TH				
27	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีเอ็นที ลิเคอร์ จำกัด	10310	RF 3579 7176	5	TH				
28	กรรมการผู้จัดการ บริษัท 4 สมาร์ทเพลส จำกัด	10210	RF 3579 7177	4	TH				
29	กรรมการผู้จัดการ บริษัท จตุรมิติ อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	10210	RF 3579 7178	8	TH				
30	กรรมการผู้จัดการ บริษัท นามินทร์ 99 จำกัด	10230	RF 3579 7179	1	TH				

รวมทั้งสิ้น.....30.....

ToTal

ฉบับ/ผล

Pieces

เป็นเงิน

Amount

- ใบรับฝากใช้เพื่อส่งเอกสารทางไปรษณีย์ ไปรษณีย์กลางกรุงเทพมหานคร
การตอบรับ คือ ระยะเวลา 6 เดือน นับจากวันออกใบรับฝาก
- การส่งเอกสารโดยไปรษณีย์ทางไปรษณีย์ ส่งต่อไปยังสำนักงาน
นางสาวสุพัตรา วัฒนชัย ปณท งานบริหารการทะเบียนและข้อมูล

พนักงานรับฝาก

Counter Clerk

จัดการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 โดยแจ้งเจ้าของที่ดิน ไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการประชุม



ประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อเลือกคณะที่ปรึกษาเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2567

ประชุมคณะที่ปรึกษาเพื่อเลือกประธานและเลขานุการ

**จัดประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อเลือกตั้งผู้แทนคณะที่ปรึกษาฝ่ายเจ้าของที่ดิน
ตามมาตรา 52 ประชุมคณะกรรมการส่วนจังหวัดเพื่อเสนอผู้แทนที่ปรึกษา และประชุม
คณะที่ปรึกษาเพื่อเลือกประธาน**

การประชุมคณะที่ปรึกษา ครั้งที่ 1/2567

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง(Banchang Smart City)

อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อเลือกประธาน วันอังคารที่ 27 สิงหาคม พ.ศ.2567



ที่ประชุมมีมติเห็นชอบเลือก.

นายธีรวัฒน์ สุดสุข (ผู้ทรงคุณวุฒิ) เป็นประธานคณะที่ปรึกษา

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง เป็นเลขานุการและคณะที่ปรึกษา.

นายพวกเพียร บำรุงพงษ์ เป็นรองประธานคณะที่ปรึกษา คนที่ 1 (ตัวแทนเจ้าของที่ดิน)

นายขวัญชัย บุรพา เป็นรองประธานคณะที่ปรึกษา คนที่ 2 (ตัวแทนเจ้าของที่ดิน)



ประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง เรื่อง การแต่งตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการฯ

ประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง เรื่อง การแต่งตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City)



ประกาศเทศบาลตำบลบ้านฉาง
เรื่อง การแต่งตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City)
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

โดยที่พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้บัญญัติให้มีการตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินประจำโครงการจัดรูปที่ดิน ประกอบด้วย ผู้แทนคณะกรรมการส่วนจังหวัด เจ้าของที่ดิน ที่มาจากการเลือกจากเจ้าของที่ดินด้วยตนเอง และผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งคณะกรรมการส่วนจังหวัดแต่งตั้ง

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๒ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎหมายว่าด้วยคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗ แต่งตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นผู้แทนคณะกรรมการส่วนจังหวัดและผู้ทรงคุณวุฒิ และเจ้าของที่ดินในเขตโครงการฯ ดังกล่าว โดยมีมติที่ประชุมเมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๗ แต่งตั้งผู้แทนเจ้าของที่ดินในคณะที่ปรึกษาโครงการฯ ดังต่อไปนี้

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ๑. นายธีรวัฒน์ สุดสุข | ประธานคณะที่ปรึกษา (ผู้ทรงคุณวุฒิ) |
| ๒. นายพาทย์ บำรุงพงษ์ | รองประธานคณะที่ปรึกษา คนที่ ๑
(ตัวแทนเจ้าของที่ดิน) |
| ๓. นายขวัญชัย บุรพา | รองประธานคณะที่ปรึกษา คนที่ ๒
(ตัวแทนเจ้าของที่ดิน) |
| ๔. อัยการจังหวัดระยอง | ที่ปรึกษา (ผู้แทนคณะกรรมการส่วนจังหวัด) |
| ๕. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระยอง | ที่ปรึกษา (ผู้แทนคณะกรรมการส่วนจังหวัด) |
| ๖. นายบุญยืน เลาววิริยะรัตน์ | ที่ปรึกษา (ผู้ทรงคุณวุฒิ) |
| ๗. นายสุนทร คงสุนทรกิจกุล | ที่ปรึกษา (ผู้ทรงคุณวุฒิ) |
| ๘. ดร.ธนาวุฒิ พรโรจนางกูร | ที่ปรึกษา (ตัวแทนเจ้าของที่ดิน) |
| ๙. นายเสรี ดรรราช | ที่ปรึกษา (ตัวแทนเจ้าของที่ดิน) |
| ๑๐. นายพงษ์ศิริ กิตติกรเศรษฐ์ | ที่ปรึกษา (ตัวแทนเจ้าของที่ดิน) |
| ๑๑. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง | ที่ปรึกษาและเลขานุการ
(ผู้แทนคณะกรรมการส่วนจังหวัด) |

โดยให้คณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๕๓ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นแก่การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๗

(นายสุชิน พูลศิริ)

นายกเทศมนตรีตำบลบ้านฉาง

ส่งมอบผลงานการจ้างที่ปรึกษา ระยะที่ 2



เทศบาลตำบลบ้านฉาง
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

25 ชุด

โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดิน
เมืองใหม่อัจฉริยะ: (Banchang Smart City)

รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report)

- แบบผังแม่บทสวนสาธารณะ: จำนวน 2 ชุด
- แบบถนน: จำนวน 2 ชุด
- เสนอ OQ: จำนวน 2 ชุด
- เล่มรายการคำนวณฯ: จำนวน 2 ชุด
- แผ่น DVD PDF File: จำนวน 10 ชุด
- แผ่น DVD MS Office 1/2: จำนวน 10 ชุด
- แผ่น DVD MS Office 2/2: จำนวน 10 ชุด

วันที่ 27 กันยายน 2567



บริษัท คอนซัลแตนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด
Consultants of Technology Co.,Ltd.

39 ถนนสุขุมวิท ซอย 124 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0 2654 3033-47 โทรสาร : 0 2654 3036
www.cot.co.th E-mail : info@cot.co.th



เทศบาลตำบลบ้านฉาง
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

25 ชุด

โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดิน
เมืองใหม่อัจฉริยะ: (Banchang Smart City)

รายงานสรุปสำหรับผู้บริหาร



บริษัท คอนซัลแตนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด
Consultants of Technology Co.,Ltd.

39 ถนนสุขุมวิท ซอย 124 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0 2654 3033-47 โทรสาร : 0 2654 3036
www.cot.co.th E-mail : info@cot.co.th



โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดิน
เมืองใหม่อัจฉริยะ: (Banchang Smart City) ระยะที่ 2

10 ชุด

รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report)

PDF File



โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดิน
เมืองใหม่อัจฉริยะ: (Banchang Smart City) ระยะที่ 2

10 ชุด

รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report)

MS Office
Auto CAD
ArcGIS
1/2



โครงการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)
และจัดทำแผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดิน
เมืองใหม่อัจฉริยะ: (Banchang Smart City) ระยะที่ 2

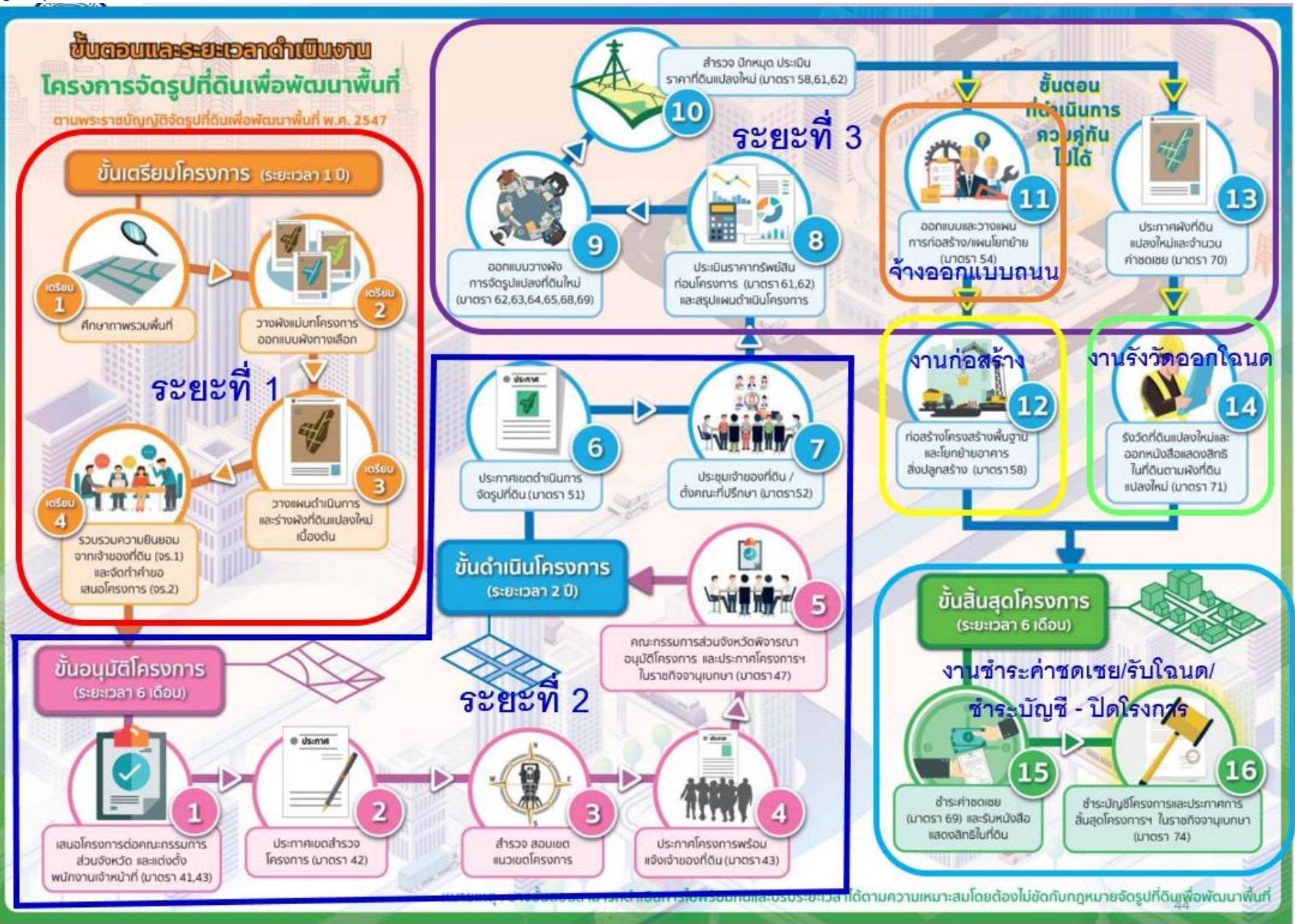
10 ชุด

รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report)

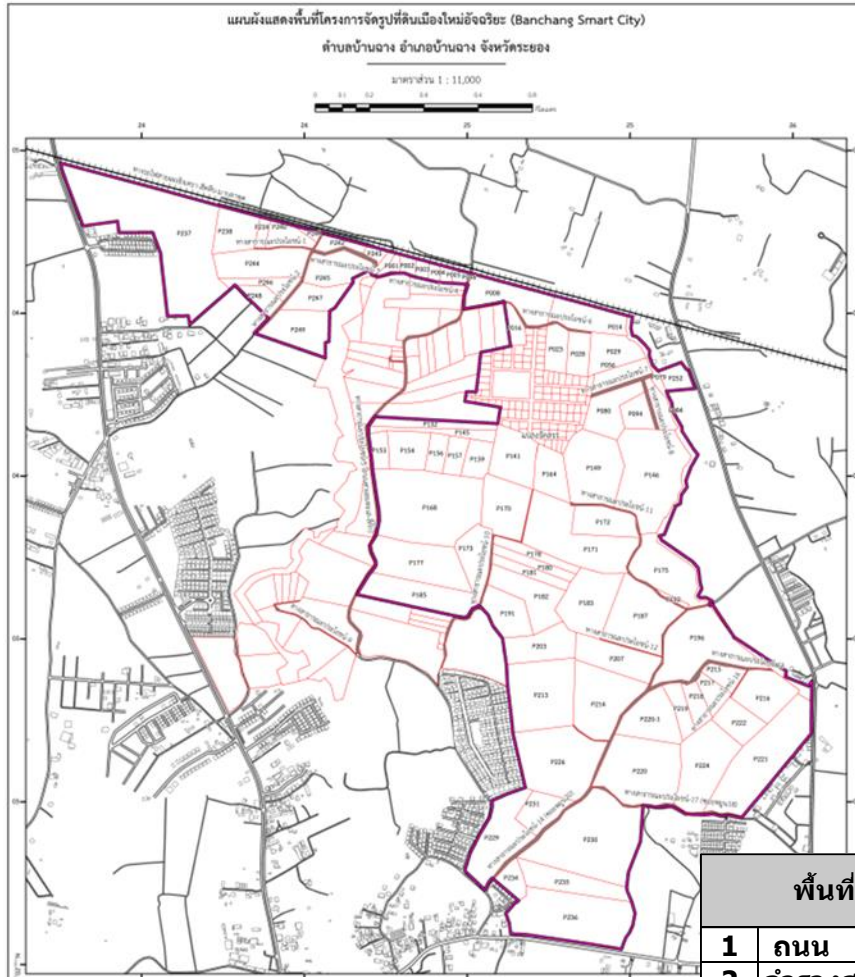
MS Office
Auto CAD
ArcGIS
2/2

จบงานโครงการจ้างที่ปรึกษา ระยะที่ 2

งานจ้างบริษัทที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินฯ ระยะที่ 3 และงานอื่นๆ



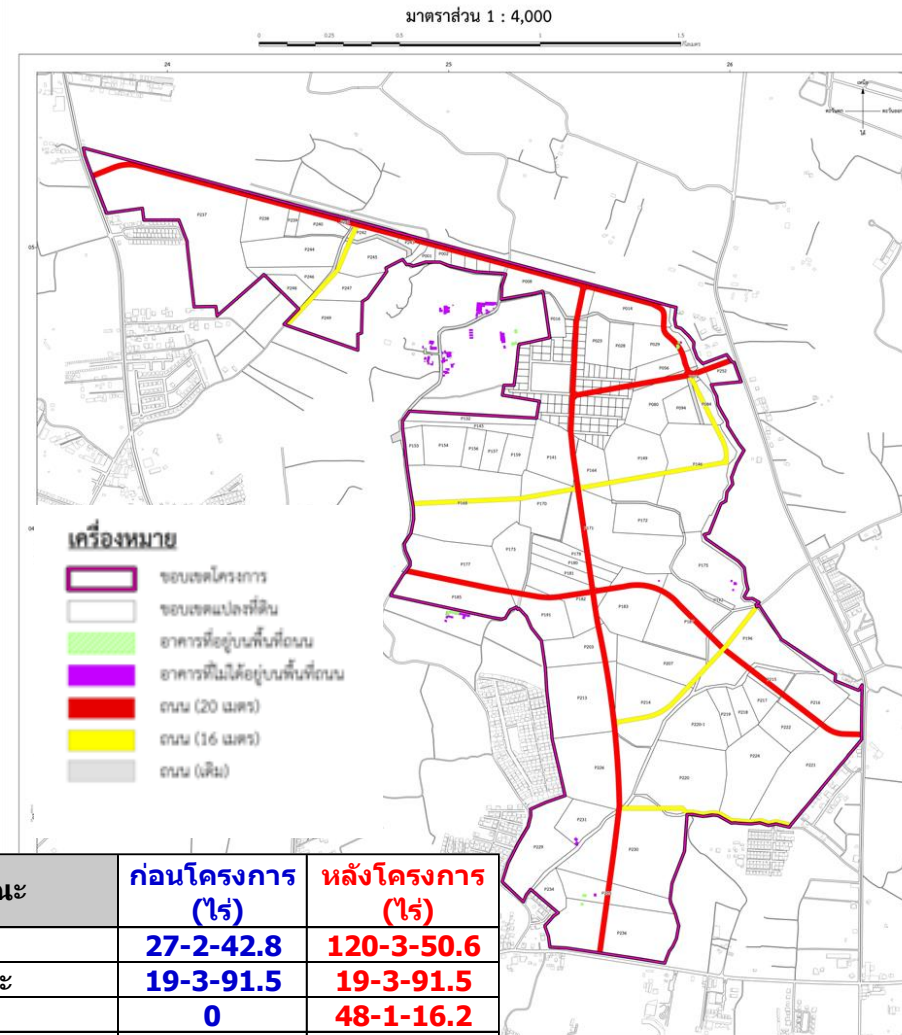
การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ทำให้มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับ การพัฒนาเมือง และมีที่ดินสาธารณะเพิ่มมากขึ้น



เครื่องหมาย

- ขอบเขตโครงการ
- ขอบเขตแปลงที่ดิน
- พื้นที่สาธารณะ (ถนน)

พื้นที่สาธารณะ



พื้นที่สาธารณะ		ก่อนโครงการ (ไร่)	หลังโครงการ (ไร่)
1	ถนน	27-2-42.8	120-3-50.6
2	สร้างสาธารณะ	19-3-91.5	19-3-91.5
3	สวนสาธารณะ	0	48-1-16.2
4	ที่สาธารณประโยชน์	0	23-1-50.1
รวม		47-2-34.6	212-2-8.4

1. เจ้าของที่ดินยังขาดความรู้ความเข้าใจในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นอุปสรรคต่อการลงนามในหนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการ (แบบ จร.1) ต้องใช้เวลานานและความพยายามในการอธิบายแก่เจ้าของที่ดินให้เข้าใจและมีความเชื่อถือต่อโครงการ ให้ได้จำนวน 2 ใน 3 ตามกฎหมาย ทั้งจำนวนเจ้าของที่ดินและขนาดพื้นที่ เจ้าของที่ดินบางรายอยู่ต่างจังหวัด บางรายอายุมาก ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุม
 - แนวทางการแก้ปัญหา จัดประชุมกลุ่มย่อย, เข้าพบเจ้าของที่ดินรายที่อายุมากที่บ้าน
2. อปท. ส่วนใหญ่คุ้นเคยกับงานจ้างออกแบบ-ก่อสร้าง ไม่คุ้นเคยกับงานจ้างที่ปรึกษา โดยเฉพาะโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งต้องดำเนินการตามขั้นตอนกฎหมาย ที่ใช้ระยะเวลาและ อปท.ไม่สามารถควบคุมได้
 - แนวทางการแก้ปัญหา ต้องทำความเข้าใจกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับงานพัสดุและสัญญา ในประเด็นนี้ ว่าเงื่อนไขของสัญญาไม่นับรวมระยะเวลาตรวจรับงานและขั้นตอนตามกฎหมาย โดยบริษัทที่ปรึกษาต้องมีหนังสือขอสงวนสิทธิเป็นระยะ
3. การทำงานกับ อปท. อาจจะมีปัญหาในการออกหนังสือราชการใช้เวลานาน
 - แนวทางการแก้ปัญหา บริษัทที่ปรึกษาต้องดำเนินการเชิงรุก เช่น หนังสือเชิญประชุม การจัดทำระเบียบวาระการประชุม และสรุปรายงานการประชุม บริษัทที่ปรึกษาต้องเป็นผู้ดำเนินการและส่งให้เจ้าหน้าที่ อปท. เพื่อให้การทำงานรวดเร็วขึ้น
4. การทำงานในระยะที่ 1 ประสบปัญหาการระบาดของ โควิด-19 ไม่สามารถจัดการประชุมได้ตามปกติ ทำให้โครงการล่าช้า
 - แนวทางการแก้ปัญหา ปรับเปลี่ยนวิธีการจัดประชุมผสมผสานระหว่าง on-site กับ on-line และทำหนังสือขอสงวนสิทธิขยายระยะเวลาตามสัญญาหรือดเว้นค่าปรับ

บทสรุปการทำงาน

1. ทต.บ้านฉาง เป็น อปท.แห่งแรกที่ทำนการจ้างที่ปรึกษา ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เอง โดยไม่ต้องร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งกรมโยธาฯ ให้การสนับสนุนในทุกมิติ เพื่อที่จะสามารถขยายผลให้ อปท. อื่นๆ ที่มีศักยภาพดำเนินการต่อไป
2. การทำงานกับ อปท. บริษัทที่ปรึกษาต้องดำเนินการเชิงรุก เช่น หนังสือเชิญประชุม การจัดทำระเบียบวาระการประชุม และสรุปรายงานการประชุม บริษัทที่ปรึกษาต้องเป็นผู้ดำเนินการและส่งให้เจ้าหน้าที่ อปท. เพื่อให้การทำงานรวดเร็วขึ้น
3. ในส่วนของเจ้าของที่ดินต้องใช้ความพยายามในการเจรจาและความอดทนในการติดต่อเพื่อให้เจ้าของที่ดินให้ความร่วมมือลงในหนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการ (แบบ จร.1)
4. โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่มีการดำเนินงานขั้นตอนตามกฎหมาย ใช้เวลานาน แต่ใช้บุคลากรไม่มาก ต้องแบ่งการดำเนินงานและงบประมาณเป็นระยะ และกำหนดระยะเวลาโครงการให้เหมาะสม
5. นอกจากโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่ดำเนินการให้กับ อปท. แล้ว ลูกค้ายกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมก็มีโอกาสสูงที่จะจ้างที่ปรึกษาดำเนินโครงการ

- งานศึกษาและดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ หรือสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- งานวางแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่และการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- งานออกแบบรายละเอียดถนน โครงการ สะพาน และระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย
- งานควบคุมการก่อสร้าง
- การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กรณีมีการพัฒนาโครงการที่จำเป็นต้องทำ EIA)

จบการนำเสนอ

ขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างยิ่ง



Q&A

ถาม-ตอบ ข้อสงสัย