

นายสิงห์ขร กลางใจ
ผู้ทรงคุณวุฒิ (การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่)
จังหวัดราชบุรี

การพัฒนาที่ดินให้มีราคาสูงขึ้นจากเดิม

ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนาที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระบบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่งถนน, น้ำประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์ เข้าไม่ถึงตลอดจนที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก หรือรูปแปลงที่ดินบิดเบี้ยว ใช้ประโยชน์ไม่ได้คุ้มค่า สิ่งเหล่านี้เป็นปัญหามานาน และถ้ามีการจัดรูปที่ดิน มาใช้เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จะทำให้ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นเป็นลำดับ

การจัดรูปที่ดิน คือการนำแปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ให้เป็นระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่าง ๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดรูปที่ดิน เสร็จแล้วจะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงามพร้อมทั้งมีถนนทางเข้าออกทุกแปลง และมูลค่าของที่ดินก็จะสูงขึ้นอีกด้วย ซึ่งการจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยทางภาครัฐจะเป็นผู้สนับสนุนวิธีดำเนินการเป็นการประสานการพัฒนาชุมชน โดยภาครัฐ – ภาคเอกชน สรุปรวมขั้นตอนดังนี้

1. สำรวจสอบถามความคิดเห็นเจ้าของที่ดินในโครงการ
2. กำหนดขอบเขตโครงการ
3. สำรวจและวางผังโครงการเบื้องต้น
4. จัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการประกอบด้วยตัวแทนเจ้าของที่ดิน และผู้ทรงคุณวุฒิ
5. วางผังจัดแปลงที่ดินขั้นต้น
6. กำหนดที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่ (ชั่วคราว)
7. ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐานได้แก่ ถนน, ประปา, ไฟฟ้า, ระบบระบายน้ำ, โทรศัพท์
8. จัดเลขที่แปลงที่ดินและเลขที่บ้าน
9. รับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน
10. กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่ (ขั้นสุดท้าย)
11. จัดทะเบียน ทำนิติกรรม ออกโฉนดที่ดิน
12. ชำระเงินส่วนต่างมูลค่าลดหรือมูลค่าเพิ่มและส่งมอบโฉนดใหม่

นายสิงห์ขร กลางใจ
ผู้ทรงคุณวุฒิ (การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่)
จังหวัดราชบุรี