

ขอบเขตงาน (TOR) การคำนวณราคากลางและจัดทำร่างขอบเขตโครงการจัดซื้อที่ดินก่อสร้างอาคารศูนย์
พัฒนาเด็กเล็ก และอาคารที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย

๑. ความเป็นมา

ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย ได้ตั้งข้อบัญญัติ เรื่องงบประมาณรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ แผนงานบริหารงานทั่วไป งานบริหารทั่วไป งบลงทุน หมวดค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างประเภทค่าที่ดินหรือแลกเปลี่ยนที่ดิน โครงการจัดซื้อที่ดินก่อสร้างอาคารศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก และอาคารที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย ค่าจัดซื้อที่ดินขนาดเนื้อที่ ไม่น้อยกว่า ๖ ไร่ ตั้งจ่ายไว้ ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท ได้มีความประสงค์ในการจัดหาที่ดินเพื่อใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของส่วนราชการ อาคารศูนย์เด็กเล็ก และอาคารที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย ปัจจุบันอาคารศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ได้ขอใช้พื้นที่บางส่วนของวัดบุญทวีเป็นโรงเรียน ซึ่งมีปัญหาจากลิงที่เข้ามาทำลายสิ่งของ และอาจทำอันตรายกับเด็กนักเรียนในศูนย์ฯ ทำให้ต้องมีการป้องกันและใช้ความระมัดระวังอยู่ตลอดเวลา เพราะมีเด็กจำนวนมาก แต่บุคลากรครูมีจำนวนไม่มาก และอาคารสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย ก็อยู่ในพื้นที่เชิงเขาหลวงที่ต้องพบกับปัญหาถูกลิงรบกวน ทำลาย รื้อคันสิ่งของรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ได้รับความเสียหาย และมีลิงที่มีพฤติกรรมดุร้าย มักทำร้ายเจ้าหน้าที่และผู้ที่มาติดต่อราชการ และสถานที่มีความคับแคบไม่เพียงพอกับจำนวนบุคลากรและภารกิจตามอำนาจหน้าที่ที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะสถานที่จอดรถของส่วนราชการ ประกอบกับสถานที่สำหรับใช้เก็บวัสดุอุปกรณ์ ต่างๆ ยังไม่เพียงพอกับการปฏิบัติงานของส่วนราชการอีกทั้งการรองรับภารกิจถ่ายโอนต่างๆ ซึ่งนายกองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในเรื่องดังกล่าว ตาม พ.ร.บ.สภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๖๖, ๖๗, ๖๘ ที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบล มีอำนาจหน้าที่ในการพัฒนาตำบลทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมและต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สุขของประชาชนโดยวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี และคำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชน เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย มีข้อจำกัดทางด้านอาคาร สถานที่ในการปฏิบัติงานที่ปัจจุบันมีความคับแคบมาก ทำให้ผู้มาติดต่อราชการไม่ได้รับความสะดวกจากข้อจำกัดดังกล่าว จึงไม่สามารถขยายหรือรองรับการขยายตัวของภารกิจ หน้าที่ของส่วนราชการได้ จึงมีความจำเป็นที่จะจัดซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ในการจัดวางผังสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย ที่มุ่งเน้นในการอำนวยความสะดวก ต่อการให้บริการ ประชาชนเป็นหลักและการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ

๒. วัตถุประสงค์

เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างอาคารศูนย์เด็กเล็กและอาคารสำนักงานองค์การบริหารส่วน

ตำบลธงชัย

ลงชื่อ..........ประธานกรรมการฯ
(นางสาวอุมาพร พลายแก้ว)
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

ลงชื่อ..........กรรมการฯ
(นางสาวธัญญธรณ์ ประทุม)
นักจัดการงานทั่วไปชำนาญการ

ลงชื่อ..........กรรมการฯ
(นางสาวบุญชนันฐ์ เจียวีย์)
นิติกรปฏิบัติการ

๓. คุณลักษณะเฉพาะ เพื่อให้การจัดหาที่ดินเป็นไปตามข้อบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีของ องค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของโครงการและมีความเหมาะสม จึงกำหนดรายละเอียดเพื่อให้สอดคล้องตรงตามวัตถุประสงค์ของประโยชน์ใช้สอยในที่ดิน โดยคำนึงถึง วัตถุประสงค์การใช้งานเป็นสำคัญให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งก่อสร้างอย่างคุ้มค่า เปิดโอกาสให้ มีการแข่งขันกันอย่างเป็นธรรม จึงกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

๓.๑ ที่ดินที่เสนอขายต้องเป็นที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดิน มีที่ตั้งอยู่ในเขตตำบลธงชัย อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี

๓.๒ ที่ดินต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๖ ไร่และอยู่ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน ๑๐๐ เมตร (นับจากรัศมีถนน)

๓.๓ เนื้อที่ดินมีหน้ากว้างไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร และมีทางเข้าออกได้สะดวก

๓.๔ มีระบบสาธารณูปโภคสามารถเข้าถึงได้สะดวก เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

๓.๕ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกันหรือหลายแปลงก็ได้ แต่ต้องเป็นพื้นที่

ต่อเนื่องกัน

๓.๖ ไม่เป็นที่ดินที่ตกอยู่ใต้ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิการเช่า สิทธิอาศัย หรือสิทธิ ประโยชน์อื่นใด ไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายและตามจำนอง

๓.๗ ต้องเป็นที่ดินว่างเปล่าที่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่ ไม่มีเสาไฟฟ้า ตั้งอยู่บนดิน ไม่มี สิ่งปลูกสร้างอยู่บนดิน หากมีสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของที่ดินจะต้องรื้อถอนหรือปรับพื้นที่ให้เรียบร้อย ก่อนการโอน กรรมสิทธิ์โดยเจ้าของที่ดิน เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมด

๓.๘ ไม่อยู่ระหว่างเป็นคดีพิพาทอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิอื่นใดเกี่ยวกับที่ดิน

๓.๙ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าของซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เสนอขาย ต้องดำเนินการ ตรวจสอบแนวเขตที่ดินและรังวัด และต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมต่างๆ ตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นๆทั้งหมด

๓.๑๐ ต้องไม่มีสภาพเป็นบ่อดินหรือสระน้ำ

๓.๑๑ ในขณะที่เสนอขาย ที่ดินจะต้องไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่จะถูกเวนคืนจากรัฐบาล หรือ ขายทอดตลาด และต้องไม่มีภาระผูกพันใดๆทั้งสิ้น และไม่ค้างชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่

๓.๑๒ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องมีขอบเขตของที่ดินชัดเจนโดยแสดงหลักเขตที่ดินครบทุกมุม ไม่ รุกล้ำ หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นๆ

๓.๑๓ ลักษณะพื้นที่ของที่ดินต้องมีลักษณะเหมาะสมกับความคุ้มค่าและใช้ประโยชน์จากที่ดิน นั้น

หากผู้ใดเห็นว่ารายละเอียดคุณลักษณะของที่ดินตามประกาศมีลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อให้เกิด การแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมให้โต้แย้งคัดค้านภายใน ๑๕ วัน นับจากวันที่องค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย ลงประกาศจัดซื้อที่ดิน

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการฯ

(นางสาวอุมาพร พลอยแก้ว)

นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

ลงชื่อ.....กรรมการฯ

(นางสาวธัญธรณ์ ประทุม)

ลงชื่อ.....กรรมการฯ

(นางสาวปณัยนัฐ เจริญย)