

ความรู้เกี่ยวกับ
การจัดการระบบแผนที่
เพื่อการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

โดย

ทีมงานจัดการความรู้ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

สิงหาคม 2549

คำนำ

ความรู้เกี่ยวกับการจัดระบบแผนที่เพื่อการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ฉบับนี้ ทีมงานจัดการความรู้ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินจัดทำขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินได้ศึกษาทำความเข้าใจและมีความรู้เกี่ยวกับระบบการจัดทำแผนที่ที่ใช้อยู่ในสำนักงานที่ดินต่างๆ ซึ่งเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินจำเป็นต้องติดต่อประสานงานและขอรับข้อมูลแผนที่เพื่อนำมาปรับปรุงข้อมูลต่างๆให้เหมาะสม ตลอดจนมีแนวทางในการพิจารณาแก้ไข ปัญหาเกี่ยวกับจำนวนแปลงที่ดินหรือเครื่องหมายแสดงแปลงที่ดิน สำหรับการจัดทำแผนที่เพื่อการประเมินราคาที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ทีมจัดการความรู้ได้พยายามรวบรวม ข้อมูลและศึกษาจากระเบียบการปฏิบัติงานด้านการรังวัดและทำแผนที่ของกรมที่ดิน ซึ่งมีระบุไว้ในระเบียบ คำสั่ง ของกรมที่ดินจำนวนมากให้มาอยู่รวมกันและมีความต่อเนื่องของเนื้อหา โดยในการดำเนินการครั้งนี้ทีมงานจัดการความรู้ต้องขอขอบคุณเป็นอย่างสูงในความกรุณาของ คุณเดชา เอื้ออาทร นายช่างรังวัด 7 ส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและ ส่งเสริมการรังวัด และนายวัฒนา จรุงธรรมพินิจ วิศวกรรังวัด 8 ส่วนรังวัดและมาตรฐานการ วางโครงการหมวดหลักฐานแผนที่ สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน ที่เสียสละเวลาอันมีค่ามา ช่วยรวบรวมข้อมูลและถ่ายทอดความรู้ต่างๆ อย่างจริงใจจนได้เป็นเอกสารฉบับนี้ขึ้นมา ซึ่ง ทีมงานจัดการความรู้หวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกสารฉบับนี้จะช่วยให้เจ้าหน้าที่ประเมินราคา ทรัพย์สินมีแนวทางในการศึกษาหาความรู้เพิ่มเติม และฝึกทักษะในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการ จัดทำแผนที่ เพื่อการประเมินราคาที่ดินรายแปลงได้สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาหน่วยงานสำนักประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป

ทีมจัดการความรู้
สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
สิงหาคม 2549

สารบัญ

บทที่

1. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระวางแผนที่.....	1
ประโยชน์ของระวางแผนที่.....	1
ชนิดของระวางแผนที่.....	1
2. ความรู้เกี่ยวกับระวางแผนที่ภูมิประเทศ.....	4
3. ความรู้เกี่ยวกับระวางแผนที่พิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม.....	7
การแบ่งระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม.....	7
การเรียกชื่อระวางแผนที่ มาตรฐาน 1/4000.....	8
การเรียกชื่อระวางแผนที่ มาตรฐาน 1/2000, 1/1000 และ 1/500.....	10
4. การสร้างระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม.....	11
แนวคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการสร้างระวางแผนที่.....	11
การสร้างระวางแผนที่คาบเกี่ยวเขตจังหวัด.....	13
การสร้างระวางแผนที่คาบเกี่ยวต่างสำนักงานที่ดินในพื้นที่จังหวัดเดียวกัน.....	14
การให้เลขที่ดินประจำแปลง.....	14
ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเลขที่ดิน ไม่ถูกต้อง.....	17
5. บทสรุปความรู้เพื่อเป็นแนวทางในการใช้ระวางแผนที่ ยูทีเอ็ม ของกรมที่ดิน.....	19
การต่อเลขที่ดิน.....	19
การต่อเลขหน้าสำรวจ.....	20
การต่อเลขโฉนดที่ดิน.....	21
ความรู้เกี่ยวกับระบบการจัดเก็บระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน.....	22
ความรู้เกี่ยวกับการรังวัด โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือแผนที่ชั้นสอง.....	27
ความรู้เกี่ยวกับการนำแผนที่รังวัดใหม่ลงระวางแผนที่.....	28

บทที่ 1

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับระวางแผนที่

ระวางแผนที่ หมายถึง แผนที่ระวางที่ใช้สำหรับการลงที่หมายรูปแปลงที่ดินและรายละเอียดต่างๆ มีขนาด 50 x 50 เซนติเมตร ใช้ในการออกโฉนดที่ดินมี 2 ประเภท คือ ระวางแผนที่ภาคพื้นดินและระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

1. ประโยชน์ของระวางแผนที่

ระวางแผนที่จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์แตกต่างกัน แต่ประโยชน์ของระวางแผนที่สรุปโดยรวมได้ ดังนี้

- (1) ให้ทราบตำแหน่งและที่ตั้งของแปลงที่ดินในการออกโฉนดที่ดิน
- (2) ตรวจสอบรายละเอียดของที่ดินในระวาง
- (3) ให้ทราบตำแหน่งและความหนาแน่นของหมุดหลักฐานแผนที่
- (4) ใช้ตรวจสอบเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ชื่อตำบล เพื่อนำไปสู่การค้นหาหมายเลขโฉนดที่ดิน ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงประกอบการรังวัด
- (5) ใช้ตรวจสอบตำแหน่งลวดลายแนวเขตที่ดิน
- (6) ใช้สำหรับลงที่หมายเพื่อให้ทราบรูปร่างและตำแหน่งของแปลงที่ดิน
- (7) ใช้ประกอบการค้นหาหลักฐานการรังวัด
- (8) ประโยชน์อื่นๆ เช่น เพื่อการชลประทาน เพื่อทางหลวง หรือใช้เป็นแผนที่เพื่อการประเมินราคาที่ดินและการจัดเก็บภาษี

2. ชนิดของระวางแผนที่ ระวางแผนที่ที่ใช้ในราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดต่างๆ นับแต่กรมที่ดินตั้งขึ้นมาจนถึงปัจจุบัน มีดังนี้

- (1) ระวางอย่างเก่า ระวางประเภทนี้ได้สร้างขึ้นสมัยรัชกาลที่ 5 โดยใช้มาตราส่วน 1/3960 หรือ 1/4000
- (2) ระวางแผนที่โต๊ะ ระวางนี้สร้างขึ้นเพื่อสำหรับออกตราจองและสร้างเป็นหมู่บ้านๆ ไป ระวางนี้จะซ้ำกันก็แผ่นก็ได้ เพราะสร้างตามหมู่บ้านและใช้โต๊ะเบอร์ 10. หรือโต๊ะเบอร์ 20. ระวางก็จะเป็น 10. หรือ 20.
- (3) ระวางแผนที่สำเนาข้าหลวง เป็นระวางอย่างเก่าเหมือนกับข้อ (1)

(4) ระวังข้าหลวงจัดแบ่ง ระวังประเภทนี้หลวงสร้างขึ้นมาเพื่อจะจัดแบ่งที่ดิน ให้แก่ราษฎร ระวังนี้จะมียู่ในจังหวัดสมุทรปราการ (บางพลี, บางบ่อ) และจังหวัด ฉะเชิงเทรา (บางปะกง) เท่านั้น

(5) ระวังชายเลน มีที่จังหวัดชลบุรีเพียงแห่งเดียว ซึ่งเป็นระวังแผนที่แสดงเขต ชายทะเลเป็นเส้นประไว้ เนื่องจากมีน้ำทะเลท่วมเป็นครั้งคราว สามารถที่จะออกโฉนดที่ดิน ให้ได้

(6) ระวังเดินสำรวจทั้งตำบล ประมาณปี 2494 มีการเดินสำรวจทั้งตำบลโดยทำด้วย โตะและตีไม้ว่า แต่ก็มีหมุดหลักฐานแผนที่ในระวังแล้ว ต่อมาภายหลังได้สร้างระวังและ ทำการโยกยัดคำนวณทางคณิตศาสตร์

(7) ระวังกุนาสยาม ได้สร้างขึ้น โดยมีพระบรมราชานุญาตให้บริษัทเป็นผู้จัดทำและ ชุคคลองส่งน้ำ มีอยู่ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี นครนายก ฯลฯ โดยมี ระยะและภาคของทิศกำกับไว้

(8) ระวังผ้าแก้ว เป็นระวังที่สร้างขึ้นจากผ้าที่ผืนกหลังระวัง เรียกว่า “ผ้าแก้ว” รายละเอียดอื่นๆ เหมือนระวังทั่วไป

(9) ระวังท้องถื่น สร้างขึ้นเป็นศูนย์ลอยโดยใช้ขอบเขตธรรมชาติ เช่น ถนน คลอง คู สาธารณะ ฯลฯ เป็นขอบระวังและทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง มีชื่อเรียกว่า “ระวัง ท้องถื่น ตำบล.....แผ่น.....” เพื่อใช้ในการออกโฉนดที่ดิน เช่น ระวังตำบลลำ พญา แผ่น 1 ปัจจุบันไม่มีการสร้างแล้ว

(10) ระวังท้องถื่นแบบศูนย์กำเนิด มีการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่และ โยงยัด หลักเขตคำนวณเป็นค่าพิคคานอนับเนื่องจากศูนย์กำเนิด

(11) ระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ สร้างขึ้น โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศที่ถ่ายมาจาก สภาพภูมิประเทศจริง โดยสร้างหมุดบังคับภาพไว้ในระวังซึ่งได้วางโครงหมุดหลักฐาน แผนที่สืบเนื่องมาจากศูนย์กำเนิด แล้วนำรูปถ่ายทางอากาศนั้นมาปรับแก้ความเอียงของภาพ และมาตราส่วน เพื่อให้ได้ภาพที่ถูกต้องจริง

ระวังแผนที่ลำดับที่ (1) ถึง (11) อาจกล่าวได้ว่าเป็นระวังแผนที่ระบบเดิม ซึ่งมีใช้ อยู่ก่อนระวังแผนที่ระบบพิคคานอน ยูทีเอ็ม ทั้งนี้ กรมที่ดินยังไม่ได้ดำเนินการปรับปรุงระ วางแผนที่จากระบบเดิมเป็นระบบพิคคานอนยูทีเอ็ม รวม 30 จังหวัด ดังนี้ ร้อยเอ็ด

อุบลราชธานี อุครธานี อำนาจเจริญ มุกดาหาร นครพนม หนองคาย สกลนคร หนองบัวลำภู
 เลย ชัยภูมิ ตาก สุโขทัย พิจิตร พระนครศรีอยุธยา จันทบุรี ตราด ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร
 ระนอง สุราษฎร์ธานี พังงา กระบี่ ตรัง นครศรีธรรมราช สตูล พัทลุง ยะลา ปัตตานี และ
 นราธิวาส

(12) ระวังแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม กรมที่ดินได้กำหนดให้นำระวางแผนที่ระบบพิกัดฉากยูทีเอ็มมาใช้ในการปฏิบัติงานตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ มี 2 ประเภทคือ ระวังแผนที่ภาคพื้นดินและระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

ก. ระวังแผนที่ภาคพื้นดิน ระวังแผนที่ชนิดนี้สร้างขึ้นเนื่องจากการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี 2528 โดยสร้างในหมู่บ้านและที่ปกคลุมไม่เห็นรายละเอียดซึ่งเป็นที่ดินแปลงเล็กๆ มาตรฐาน 1/2000 หรือ 1/1000 หรือ 1/500 ซึ่งได้ทำการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ในระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม แล้วสร้างระวางแผนที่ต้นร่างและระวังแผนที่แผ่นพิมพ์ต่อไป

ข. ระวังแผนที่ที่สร้างขึ้นเนื่องจากเปลี่ยน น.ส.3ก. เป็นโฉนดที่ดิน และการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่ตกค้างยังไม่ได้ออก น.ส.3ก ระวังชนิดนี้สร้างขึ้นโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1/4000 สองชุด ชุดหนึ่งใช้ในการย้ายรูปแปลง น.ส.3ก. จากระวางรูปถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1/5000 มาลงระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศมาตรฐาน 1/4000 โดยไม่ต้องสำรวจจริงวัด ชุดที่สอง นำไปเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ระวางเดียวกันแล้วนำมาสร้างระวางแผนที่ต้นร่างและระวังแผนที่แผ่นพิมพ์ในแผ่นเดียวกัน

ค. ระวังแผนที่ที่สร้างขึ้นเนื่องจากการปรับปรุงระวางแผนที่จากระบบเดิมเป็นระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม ระวังแผนที่ชนิดนี้จัดทำและปรับปรุงระวางแผนที่ขึ้นใหม่ โดยเปลี่ยนระบบการสร้างระวางแผนที่จากระบบเดิมเป็นระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม โดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่ปรับแก้ความเอียงของภาพแล้วสร้างเป็นระวางแผนที่พื้นฐาน โดยใช้ข้อมูลและรูปแผนที่ที่มีอยู่แล้วจากรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินหรือต้นร่างแผนที่มาจัดทำระวางแผนที่ขึ้นใหม่ แล้วจัดทำระวางแผนที่ต้นร่างและระวังแผนที่แผ่นพิมพ์ต่อไป

บทที่ 2

ความรู้เกี่ยวกับระวางแผนที่ภูมิประเทศ

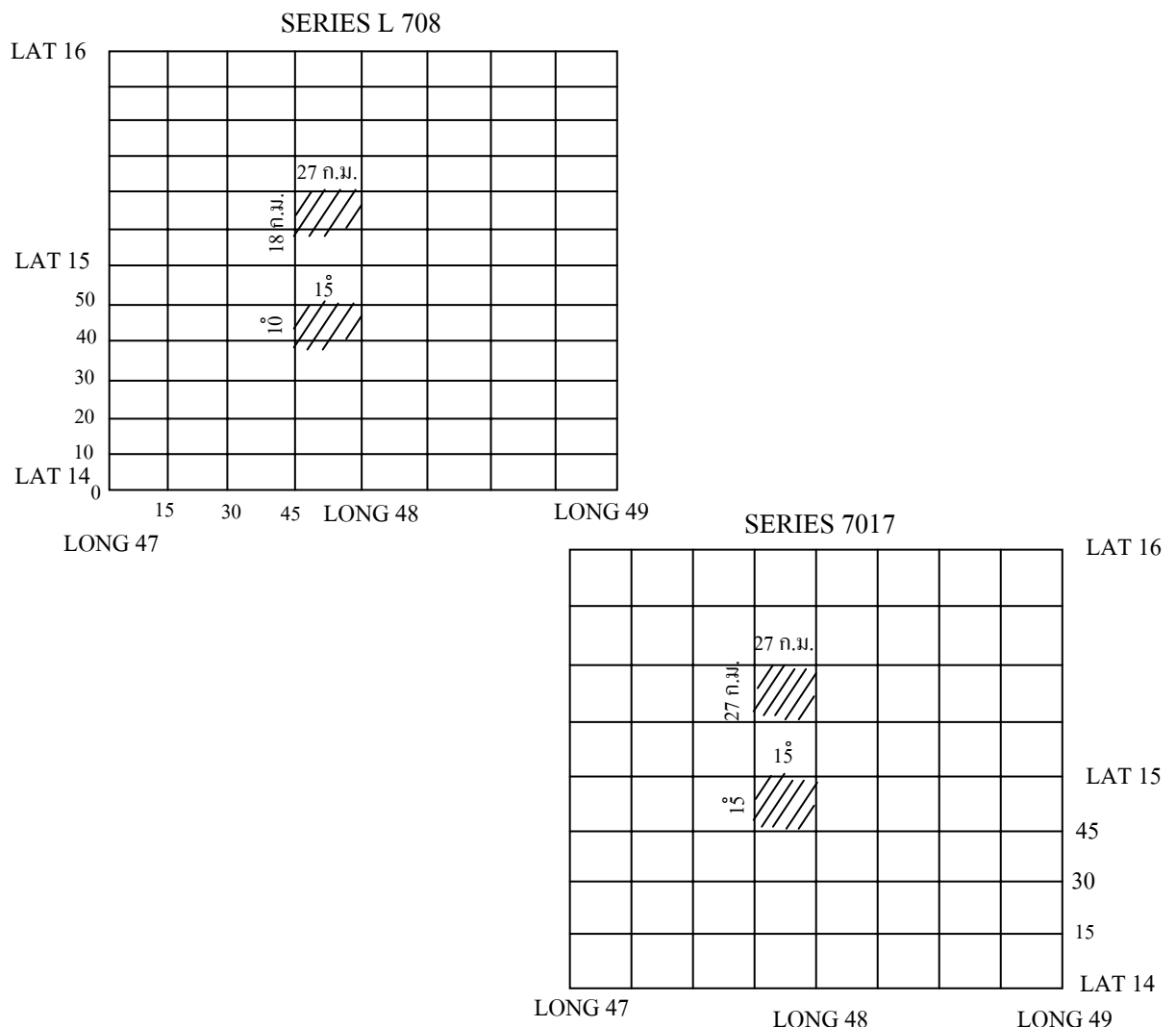
แผนที่ภูมิประเทศที่กรมที่ดินใช้อยู่ใช้แผนที่ภูมิประเทศ มาตรฐาน 1/50000 ซึ่งจัดสร้างโดยกรมแผนที่ทหาร มีใช้ในราชการอยู่ 2 ระบบ คือ

6.1 ระบบ L 708 เป็นชุดที่ใช้มาแต่เดิมจนถึงประมาณ พ.ศ. 2518 จึงได้เลิกใช้ มีขนาด 15 ลิบคา x 10 ลิบคา หรือกว้างประมาณ 27x18 ก.ม. = 13x9 = 117 ระวาง

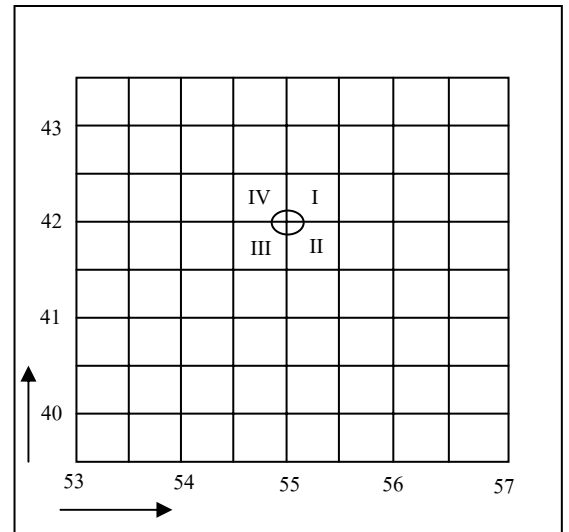
ระบบ L 708 แบ่งระวางตามแนวตั้ง (LAT) ใ้แบ่งออกเป็น 6 แนวๆ ละ 10° ทางแนวราบ (LONG) ใ้แบ่งออกเป็น 6 แนวๆ ละ 15° เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า (ตามรูป)

6.2 ระบบ L 7017 เป็นชุดที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน มีขนาด 15 ลิบคาx15ลิบคา หรือกว้างประมาณ 27x27 ก.ม. = 13x13 = 169 ระวาง (มีเสริมระวาง นำไปรวมติดต่อกับระวางข้างเคียง)

ระบบ L 7017 แบ่งระวางตามแนวตั้ง (LAT) ใ้แบ่งออกเป็น 4 แนวๆ ละ 15° ทางแนวราบ (LONG) ใ้แบ่งออกเป็น 4 แนวๆ ละ 15° เช่นกัน เป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส (ตามรูป)



การกำหนดแผ่นแผนที่ภูมิประเทศระบบ L 7017 มาตรฐาน 1/50000 กำหนดตามสแควร์ที่แบ่งไว้ในแผนที่ประเทศไทย (กรมแผนที่ทหารเป็นผู้กำหนด) ตามแนวราบนับเนื่องจากตะวันออกไปทางตะวันออก และตามแนวตั้งนับเนื่องจากทางออกเป็นได้ขึ้นทางเหนือ ตาสแควร์ช่องหนึ่งแบ่งช่องละ $30'$ ทั้งแนวตั้งและแนวราบ จะตัดกันตรงจุดกึ่งกลางทำให้เกิดเป็น 4 ช่องเล็ก ช่องละ $15'$ (ระยะ 27 ก.ม.) แต่ละช่องจะให้หมายเลขเป็นเลขโรมัน คือ I – II – III – IV เวียนตามเข็มนาฬิกา

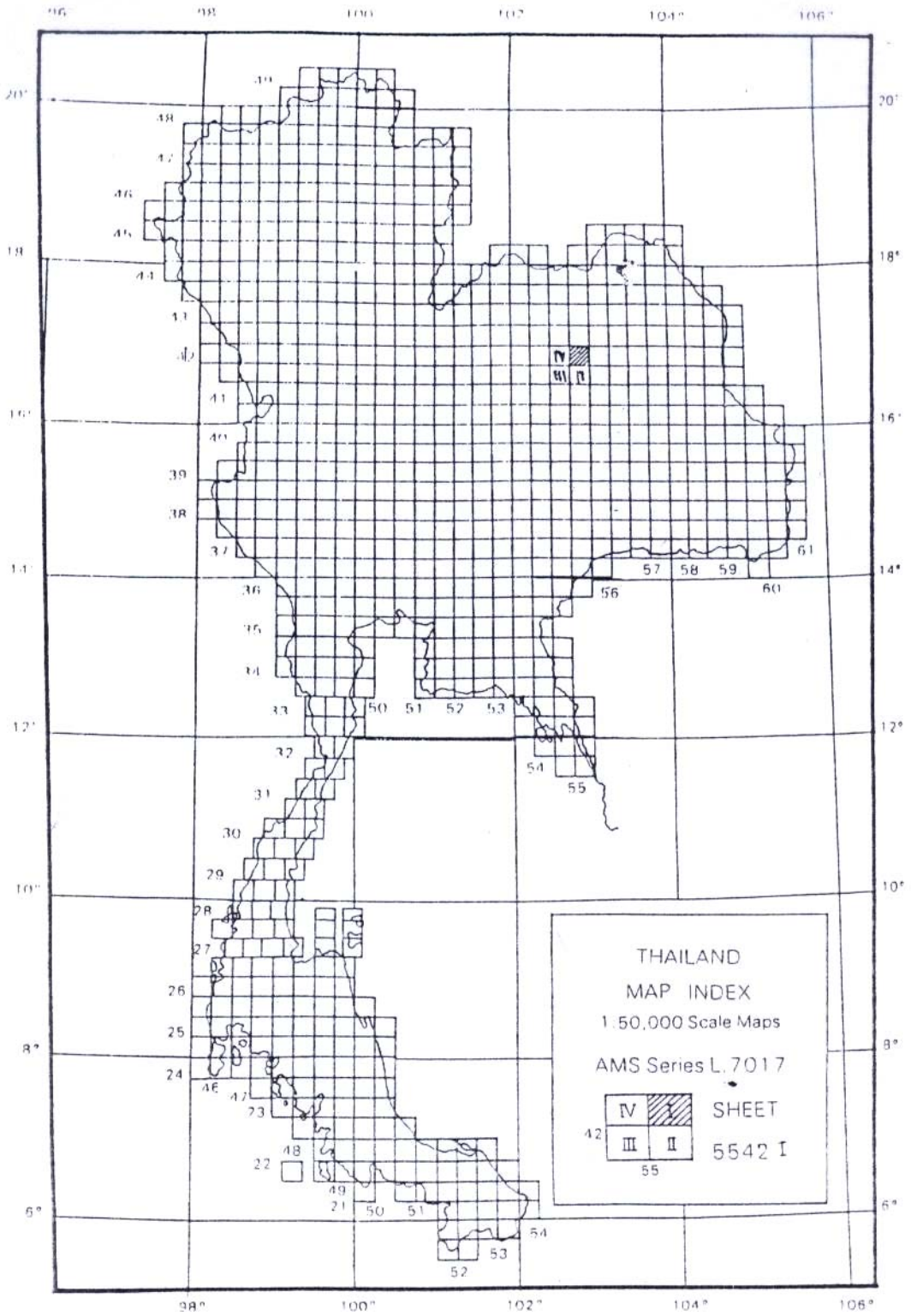


การกำหนดเส้นกริดในแผนที่ภูมิประเทศ

แผนที่ภูมิประเทศมาตรฐาน 1/50000 ระบบ L 7017 แผ่นหนึ่งๆ ครอบคลุมพื้นที่ 15 ลิบดา x 15 ลิบดา หรือประมาณ 27 x 27 กิโลเมตร ดังนั้น แผนที่ชุดนี้แผ่นหนึ่งๆ จึงครอบคลุมระวางมาตรฐาน 1/4000 ประมาณ 169 ระวาง ในแผนที่ภูมิประเทศมาตรฐาน 1/50000 จะมีเส้นกริดตั้งและราบแสดงไว้ทุกๆ ระยะ 1000 เมตร (หรือ 1 กิโลเมตร) และจะมีค่าพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม ประจำเส้นกริดเขียนกำกับเส้นกริดไว้ที่ขอบระวางด้านซ้ายและด้านล่างค่าพิกัดฉากประจำเส้นกริด ทั้งตั้งและราบในหลักหมื่นและหลักพันของเมตรเริ่มด้วยเลขตัวใหญ่และเส้นหนากว่าปกติ ตามรูป

การกำหนดหมายเลขระวางแผนที่ภูมิประเทศให้ใช้หมายเลขทางแนวราบเป็นคู่หน้า และหมายเลขทางแนวตั้งเป็นคู่หลัง แล้วต่อด้วยเลขโรมันซึ่งเป็นหมายเลขประจำแผ่นย่อย เช่น 5542 I – 5542 II – 5542 III – 5542 IV (ดูแผนที่ประเทศไทยประกอบ)

หมายเลขแผนที่ภูมิประเทศของประเทศไทย



บทที่ 3

ความรู้เกี่ยวกับระวางแผนที่พิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม

ก่อนอื่นคงต้องเข้าใจความหมายของระวางแผนที่ต่างๆ ที่ปฏิบัติงานและอ้างถึงในระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม ทั้งนี้ โดยอ้างอิงตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียน การเก็บ และการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม พ.ศ.2530 ดังนี้

(1) ระวางเดินสำรวจ หมายถึง ระวางแผนที่ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ทำขึ้นในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยวิธีรูปถ่ายทางอากาศหรือวิธีรังวัดทางภาคพื้นดิน และให้รวมถึงระวางแผนที่ออกโฉนดที่ดินอย่างอื่นด้วย

(2) ระวางแผนที่ต้นร่าง หมายถึง ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม ซึ่งใช้วัสดุโปร่งแสงชนิดไม่ยืดหด มีรายละเอียดครบถ้วนสมบูรณ์โดยจำลองจากระวางเดินสำรวจหรือเขียนขึ้นจากหลักฐานแผนที่เดิม

(3) ระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ หมายถึง ระวางแผนที่ที่พิมพ์จากระวางแผนที่ต้นร่างโดยใช้วัสดุโปร่งแสงชนิดไม่ยืดหดเช่นเดียวกัน

(4) ระวางแผนที่ระบบเดิม หมายถึง ระวางแผนที่ที่มีอยู่ก่อนใช้ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม

3.1 การแบ่งระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม

การแบ่งระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม ของแต่ละโซน ได้กำหนดการแบ่งไว้ดังนี้ คือ

ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉลาก ยูทีเอ็ม เป็นระวางพื้นราบมุมฉากที่นับเนื่องจากศูนย์กำเนิดของแต่ละโซนออกไปในแนวราบและแนวตั้งต่อเนื่องกัน ขนาดมาตรฐานของแผนที่ระวางแต่ละแผ่นมีความกว้างยาวด้านละ 50 ซม. สำหรับใช้ในการแสดงตำแหน่งรูปร่างแปลงที่ดิน ข้อมูล และรายละเอียดอื่นๆ โดยใช้แผนภูมิประเทศมาตราส่วน 1/50000 ของกรมแผนที่ทหารเป็นหลักในการกำหนดแผ่นระวางแผนที่ มาตราส่วน 1/4000 ของกรมที่ดิน ซึ่งจะทราบได้ทันทีว่า แต่ละแผ่นนั้นอยู่ในบริเวณใดของแผนที่ภูมิประเทศแผ่นนั้นๆ โดยไม่ต้องตีตาสแควร์เพิ่มเติมในแผนที่ภูมิประเทศเหมือนอย่างการกำหนดระวางแผนที่

ศูนย์กำเนิดเดิม แผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน 1/50000 ชุด L 7017 แผ่นหนึ่งๆ คลุมพื้นที่ 15x15 ลิบดา (ประมาณ 27x27 กม.) ดังนั้น แผ่นหนึ่งๆ จึงครอบคลุมระวางแผนที่ มาตราส่วน 1/4000 ของกรมที่ดิน ประมาณ 169 ระวาง ในแผนที่มูลฐานมาตราส่วน 1/50000 จะมีเส้นกริดตั้งและราบแสดงไว้ทุกๆ ระยะ 1,000 เมตร (1 กม.) และจะมีค่าพิกัด ยูทีเอ็ม ประจำเส้นกริดเขียนกำกับกับเส้นกริดไว้ที่ขอบระวางค่าพิกัดฉากประจำเส้นกริด ทั้งแนวตั้งและราบ ในหลักหมื่นและหลักพันของเมตร (หรือหลักสิบและหลักหน่วยของกิโลเมตร) เขียนด้วยเลขตัวใหญ่ และเส้นหนากว่าปกติดังกล่าว พิกัดตั้ง 1,026,000 พิกัดราบ 398,000 เมตร

ดังนั้น ระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 หนึ่งแผ่นจะทำกับ 4 ตาราง (4 ช่อง) ในแผ่นแผนที่ภูมิประเทศตามรูปแบบแผนที่ภูมิประเทศ

3.2 การเรียกชื่อระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม

ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม จะใช้การเรียกชื่อโดยอาศัยตัวเลขและตัวอักษร ซึ่งประกอบด้วย “หมายเลขแผ่น” และ “หมายเลขระวาง” เช่น 5439 II 1672 ถ้าระวางแผนที่มาตราส่วนใหญ่กว่า 1/4000 เช่น 1/2000 หรือ 1/1000 จะตามด้วย “_” “เลขแผ่น” และมาตราส่วนตามลำดับ เช่น 5439 II 1672 - 2 (1/2000) หรือ 5439 II 1672 - 2 (1/1000)

หมายเลขแผ่น ประกอบด้วยตัวเลขอารบิก 4 ตัว และตัวเลขโรมัน 1 ตัว รวมเป็น 5 ตัว ซึ่งจะปรากฏในแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน 1/50000 ที่มุมบนด้านขวามือซึ่งเรียกว่า “ระวาง (SHEET)”

หมายเลขระวาง ประกอบด้วยเลขอารบิก 4 ตัว ซึ่งเกิดจากค่าพิกัดมุมระวางล่างซ้ายของระวาง 1/4000 แผ่นนั้น ตัวเลขคู่แรกแสดงค่าพิกัดทางราบ ตัวเลขคู่หลังแสดงค่าพิกัดทางตั้ง (เฉพาะค่าพิกัดหลักสิบและหลักหน่วยของกิโลเมตร)

เลขแผ่น เป็นหมายเลขประจำแผ่นของระวางแผนที่ที่มีมาตราส่วนใหญ่กว่า 1/4000 ซึ่งแบ่งแผ่นตามมาตราส่วนของระวางแผนที่โดยถือมาตราส่วนของระวางแผนที่ 1/4000 เป็นหลัก เช่นระวางแผนที่มาตราส่วน 1/2000 แบ่งออกเป็น 4 แผ่น 1/1000 แบ่งเป็น 16 แผ่น และ 1/500 แบ่งเป็น 64 แผ่น เมื่อใช้ระวางแผนที่มาตราส่วนใหญ่กว่า 1/4000 จะมีชื่อแผ่นและมาตราส่วนกำกับไว้ด้วย

3.2.1 การเรียกชื่อระวางแผนที่ มาตราส่วน 1/4000

การเรียกชื่อระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 ของกรมที่ดิน ตามระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม กำหนดจากค่าพิกัดราบและตั้ง และอ้างอิงใช้ชื่อในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1/50000 โดยประกอบด้วยชื่อและหมายเลข 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 คือ ชื่อจังหวัดซึ่งระวางแผ่นนั้นใช้ราชการอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนั้น

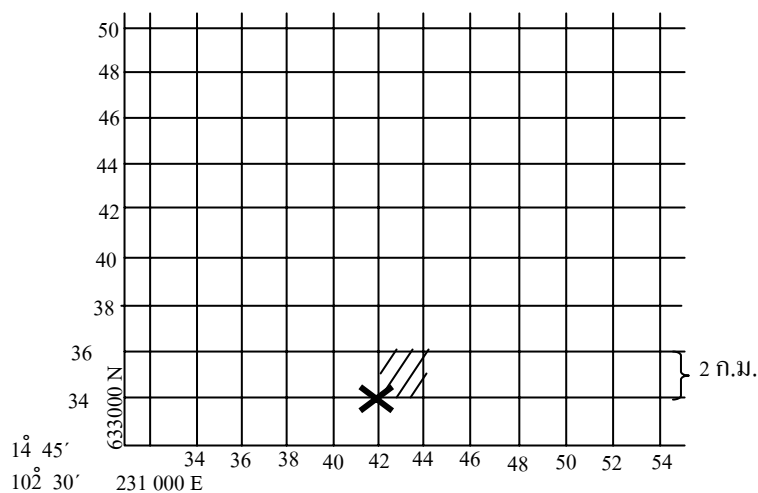
ส่วนที่ 2 คือ ชื่อแผ่นแผนที่ภูมิประเทศ 1/50000 ชุด L 7017 ซึ่งระวาง 1/4000 แผ่นนั้นตั้งอยู่

ส่วนที่ 3 คือ ตัวเลขสี่หลัก (สองคู่) แสดงค่าพิกัดมุมระวางล่างซ้ายของระวาง 1/4000 แผ่นนั้น ตัวเลขคู่แรก แสดงค่าพิกัดทางราบ (เฉพาะค่าพิกัดหลักสิบ และหลักหน่วยของกิโลเมตร) ตัวเลขคู่หลัง แสดงค่าพิกัดทางตั้ง (เฉพาะค่าพิกัดหลักสิบ และหลักหน่วยของกิโลเมตร)

ตัวอย่าง ระวางจังหวัดนครราชสีมา มาตรฐาน 1/4000 หมายเลข 5538 IV 4234 หมายความว่า ระวาง 1/4000 แผ่นนี้ใช้ราชการอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา และระวางแผ่นนี้อยู่ในแผนที่ภูมิประเทศ 1/50000 ชุด L 7017 หมายเลข 5538 IV พิกัดมุมระวางด้านล่างซ้ายมีค่าพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม ในหลักสิบ และหลักหน่วยของกิโลเมตรเท่ากับพิกัดทางราบ 42 กิโลเมตร พิกัดทางตั้ง 34 กิโลเมตร

กรณีระวางมาตรฐาน 1/4000 คาบเกี่ยวแผนที่ภูมิประเทศ ให้ถือพิกัดมุมระวางล่างซ้ายมือของระวางแผนที่แผ่นนั้นเป็นหลัก คือพิกัดมุมระวางตกอยู่บนแผนที่ภูมิประเทศแผ่นใด ให้ใช้ชื่อแผนที่ภูมิประเทศแผ่นนั้นเพียงแผ่นเดียว โดยไม่ต้องคำนึงถึงระวางแผนที่ที่คาบเกี่ยวแผนที่ภูมิประเทศแผ่นอื่นๆ อีก

ตัวอย่าง
5538 IV 4234

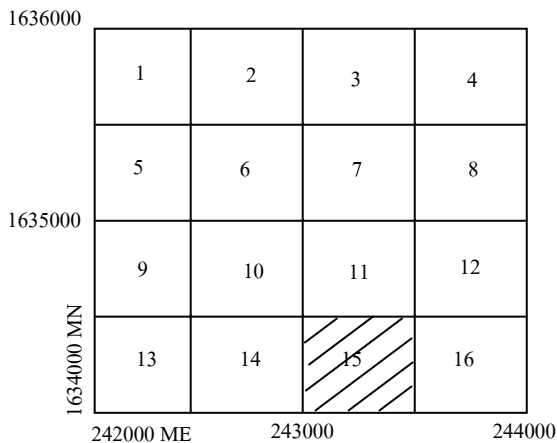


คู่แรก 42 แนวราบ คู่หลัง 34 แนวตั้ง ค่าพิกัดตัวท้ายต้องเป็นเลขคู่เสมอ

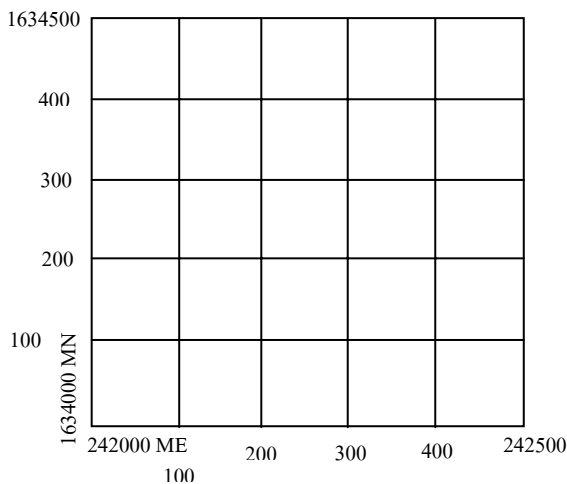
3.2.2 การเรียกชื่อระวางแผนที่มาตราส่วน 1/2000, 1/1000 และ 1/500

สำหรับการเรียกชื่อระวางคาบเกี่ยวมาตราส่วน 1/2000, 1/1000, และ 1/500 นั้น ถือว่าอยู่ในระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 แผ่นใดก็ให้ยึดถือชื่อระวางมาตราส่วน 1/4000 แผ่นนั้นเป็นหลัก ตามรูป

การแบ่งแผ่นระวางมาตราส่วน 1/2000, 1/1000 และ 1/500 ยังคงแบ่งออกเป็น 4 แผ่น, 16 แผ่น, 64 แผ่น และให้หมายเลขประจำแผ่นหรือระบบเดิมทุกประการ ตามรูป



ระวางจังหวัดนครราชสีมา 1/1000
 หมายเลข 5538 IV 4234 – 15 (1/1000)
 การเรียกชื่อระวาง 1/1000 ถ้อยมุม
 ระวางด้านต่ำซ้ายมือของระวาง
 1/4000 เป็นหลัก



การสร้างระวาง 1/1000
 ระวางหมายเลข 5538 IV 4234 – 15
 ระวาง 1/1000 ขอบระวางกว้าง 50 ซม.
 เท่ากับระยะ 500 เมตร = 1/2 กิโลเมตร
 แบ่งออกเป็น 5 ช่องๆ ละ 100 เมตร
 ช่องหนึ่งแบ่งออกเป็นช่องย่อย 2 ช่อง
 ช่องละ 50 เมตร

บทที่ 4

การสร้างระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม

4.1 แนวคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการสร้างระวางแผนที่

ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม โดยปกติจะใช้มาตราส่วน 1/4000 เป็นหลัก ถ้าปรากฏว่าในท้องถิ่นใดมีความเจริญ มีประชาชนอยู่หนาแน่น ที่ดินแบ่งเป็นแปลงเล็กจนไม่สามารถเขียนรายละเอียดได้ และมีราคาแพง ขนาดของระวางแผนที่ก็จำเป็นต้องขยายใหญ่ขึ้น เช่นเดียวกันกับระวางแผนที่ระบบเดิมมาตราส่วนที่ใช้ในการสร้างระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม มีดังนี้

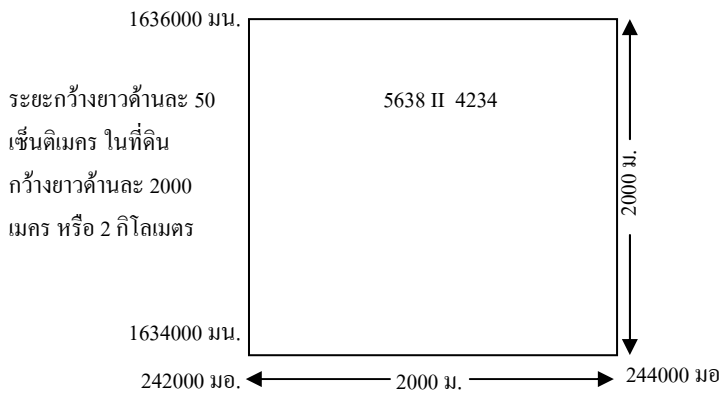
(1) มาตราส่วน 1/4000 ควรใช้ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ 16 ไร่ขึ้นไป กลุ่มพื้นที่ในที่ดินกว้างยาวด้านละ 2,000 เมตร การลงที่หมายในระวางแผนที่ความยาว 1 เซนติเมตรเท่ากับ 40 เมตร ในที่ดินตามรูปที่ 1

(2) มาตราส่วน 1/2000 ควรใช้ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ 4 ไร่ ถึง 16 ไร่ ระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 หนึ่งระวางแบ่งเป็น 4 แผ่นตามรูปที่ 2 การเขียนหมายเลขระวางต้องรวมมาตราส่วนและหมายเลขแผ่นไว้ด้วย ระวางแผนที่แต่ละแผ่นกลุ่มพื้นที่ในที่ดินกว้างยาวด้านละ 1,000 เมตร ความยาวในแผนที่ 2 เซนติเมตรเท่ากับ ระยะในที่ดิน 40 เมตร ตามรูปที่ 2

(3) มาตราส่วน 1/1000 ใช้สร้างระวางแผนที่ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ 1 ไร่ ถึง 4 ไร่ ระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 หนึ่งระวางแบ่งเป็น 16 แผ่น ตามรูปที่ 3 ระวางแต่ละแผ่นกลุ่มพื้นที่ในที่ดินกว้างยาวด้านละ 500 เมตร การเขียนหมายเลขระวางต้องระบุมาตราส่วนและหมายเลขแผ่นไว้ด้วย ความยาวในแผนที่ 4 เซนติเมตรเท่ากับระยะในที่ดิน 40 เมตร

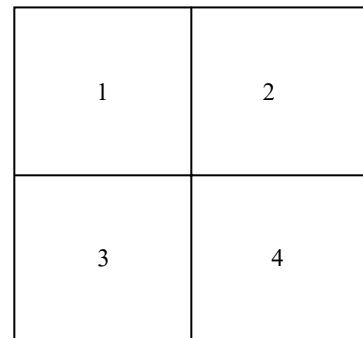
(4) ระวางมาตราส่วน 1/500 ควรใช้ในบริเวณที่มีเนื้อที่ส่วนมากแปลงละ 1 ไร่ลงมา ระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 หนึ่งระวางแบ่งเป็น 64 ระวาง ตามรูปที่ 4 ระวางแต่ละแผ่นกลุ่มพื้นที่ในที่ดินกว้างยาวด้านละ 250 เมตร การเขียนหมายเลขระวางต้องระบุมาตราส่วนและหมายเลขแผ่นไว้ด้วย ความยาวในแผนที่ 8 เซนติเมตรเท่ากับระยะในที่ดิน 40 เมตร

การเขียนหมายเลขระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม มาตรฐานอื่นๆ เช่น 1/2000 1/1000 หรือ 1/500 ให้เริ่มต้นด้วยหมายเลขระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม มาตรฐาน 1/4000 แล้วตามด้วย “ - ” หมายเลขแผ่นและมาตรฐานตามลำดับ เช่น 5638 II 9412 – 5 (1:1000) รูปที่ 1 ระวางแผนที่มาตราส่วน 1 : 4000



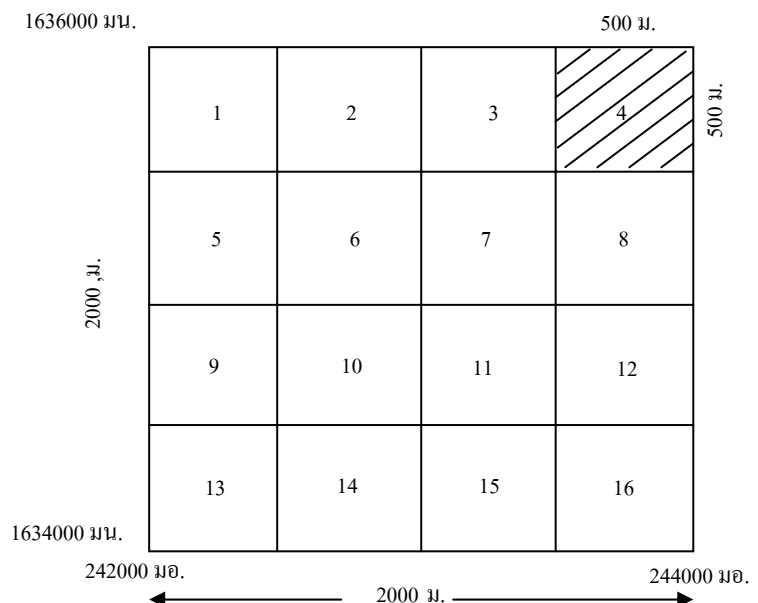
รูปที่ 2 ระวางแผนที่มาตราส่วน 1 : 2000

ระยะกว้างยาวด้านละ 50 เซนติเมตร ในที่ดิน กว้างยาวด้านละ 1000 เมตร หรือ 1 กิโลเมตร ระวางมาตราส่วน 1: 4000 แบ่งเป็น 4 แผ่น

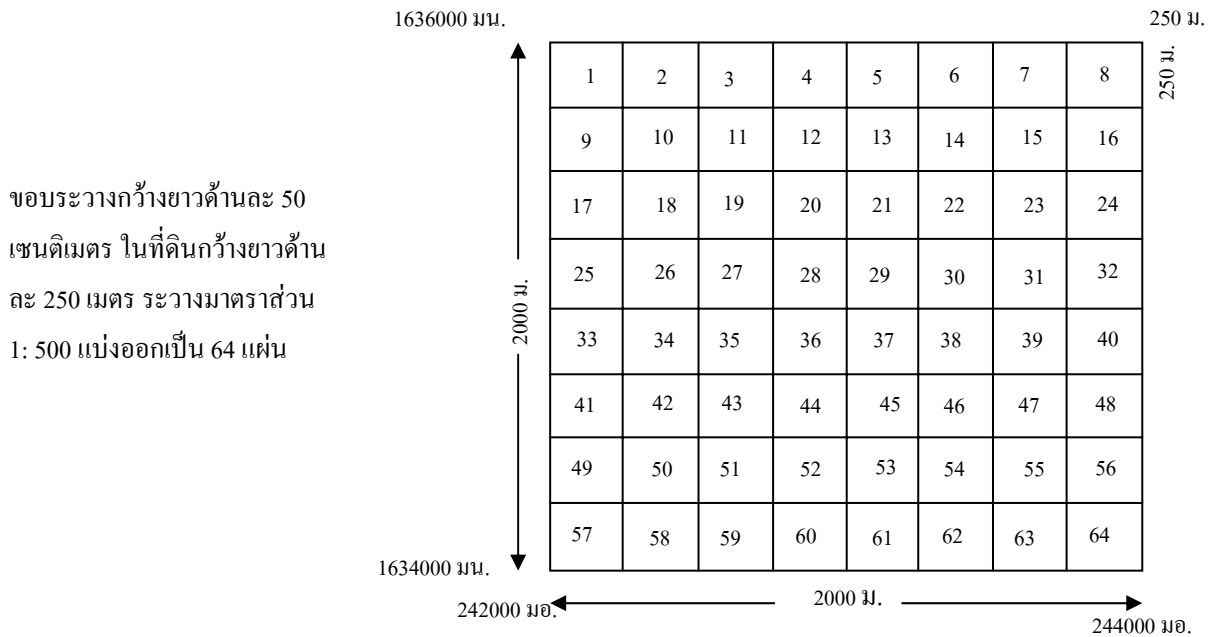


รูปที่ 3 ระวางแผนที่มาตราส่วน 1:1000

ขอบระวางกว้างยาวด้านละ 50 เซนติเมตร ในที่ดิน กว้างยาวด้านละ 500 เมตร ระวางมาตราส่วน 1:1000 แบ่งเป็น 16 แผ่น



รูปที่ 4 ระวังแผนที่มาตราส่วน 1:500



4.2 การสร้างระวางแผนที่คาบเกี่ยวเขตจังหวัด

การสร้างระวางแผนที่คาบเกี่ยวเขตจังหวัดให้สร้างระวางแผนที่ขึ้นในพื้นที่แต่ละจังหวัด ถึงแม้จะมีชื่อหมายเลขแผ่นและหมายเลขระวางซ้ำกันก็จะมีปัญหา เนื่องจากการสร้างระวางแต่ละระวางนั้นจะมีชื่อจังหวัดของระวางแผนที่นั้นๆ กำกับไว้ที่เหนือชื่อระวางแผนที่ การลงที่หมายแผนที่ให้ลงในพื้นที่ของจังหวัดนั้นๆ ส่วนจังหวัดที่มีเขตติดต่อให้แสดงเครื่องหมายจังหวัดและชื่อจังหวัดด้วยหมึกสีดำ การให้เลขที่ดินให้ตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นและมาตราส่วนในส่วนของจังหวัดนั้นๆ โดยไม่ต้องคำนึงว่าเขตจังหวัดที่ติดต่อนั้นจะมีพื้นที่อยู่ในระวางเดียวกัน ถ้าจะลงที่หมายแผนที่ในจังหวัดที่มีเขตติดต่อก็ให้สร้างระวางแผนที่ขึ้นอีกต่างหาก การต่อเลขที่ดินก็ให้ขอต่อในระวางของจังหวัดนั้นๆ โดยเริ่มจากเลขที่ดิน 1 ของแต่ละจังหวัดและระวางที่สร้างขึ้นใหม่

หมายเหตุ กรณีนี้ในระวางเดียวกันจะต้องมีเลขที่ดินซ้ำกันแน่นอน จึงเป็นเรื่องที่ควรระวังและตรวจสอบให้ดี

กรณีที่เขตติดต่อจังหวัดนั้นๆ ไม่มีสาธารณประโยชน์เป็นเขต แต่มีรูปแปลงที่ดินเป็นเขตติดต่อเมื่อสร้างระวางแผนที่ในแต่ละจังหวัดแล้ว จะต้องส่งระวางแผนที่ไปให้

จังหวัดที่มีเขตคาบเกี่ยว นั้น ๆ ไว้ใช้ในราชการด้วยเมื่อจังหวัดใดมีการระวัดที่ดินทุกประเภทที่ทำให้เครื่องหมายที่ดินเปลี่ยนแปลงในแปลงที่ดินที่มีเขตติดต่อกับจังหวัดหนึ่งและได้แจกโฉนดที่ดินไปแล้ว ให้ส่งรูปแผนที่กระดาษบางพร้อมทั้งแจ้งหมายเลขโฉนดที่ดินส่งให้จังหวัดที่คาบเกี่ยว เพื่อลงในระวางแผนที่ของจังหวัดที่มีแปลงที่ดินคาบเกี่ยวนั้นด้วย

4.3 การสร้างระวางแผนที่คาบเกี่ยวต่างสำนักงานที่ดินในพื้นที่จังหวัดเดียวกัน

การสร้างระวางแผนที่ในพื้นที่จังหวัดเดียวกันจะสร้างซ้ำกันไม่ได้ จะต้องสร้างและลงที่หมายในเขตคาบเกี่ยวต่างสำนักงานที่ดินในระวางแผนที่เดียวกัน ในกรณีที่มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาที่ได้กำหนดเขตอำเภอท้องที่ที่รับผิดชอบแน่นอนแล้ว ในระหว่างที่ดำเนินการสร้างระวางแผนที่ให้ลงที่หมายแผนที่ในระวางนั้นและให้สร้างระวางแผนที่ค้นร่างเป็นแผ่นเดียวกัน โดยแสดงเครื่องหมายเขตอำเภอและเขียนชื่ออำเภอที่คาบเกี่ยวที่ขอบด้านนอกระวางแผนที่ด้วยหมึกสีดำและให้ส่งระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ให้สำนักงานที่ดินคาบเกี่ยวใช้ในราชการด้วย การให้เลขที่ดินประจำแปลงให้ขอต่อเลขที่ดินและเก็บสารบัญที่ดินในระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดินที่มีพื้นที่มาก

4.4 การให้เลขที่ดินประจำแปลง

การให้เลขที่ดินประจำแปลงในระวางแผนที่ระบบพิคัด ยูทีเอ็ม ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้ระวางแผนที่ระบบพิคัดฉาก ยูทีเอ็ม ในการสร้างโฉนดที่ดินและการเก็บสารบบที่ดิน พ.ศ. 2529 ซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2529 การให้เลขที่ดินให้ถือระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 เป็นหลัก ถึงแม้จะต่างมาตราส่วนเลขที่ดินจะต้องติดต่อกัน สาเหตุที่มีการให้เลขที่ดินในระวางแผนที่โดยถือระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 เป็นหลัก เพื่อให้ในระวางแผนที่ที่มีเครื่องหมายที่ดินประจำแปลงเพียงเลขเดียวโดยยกเลิก เลขหน้าสำรวจซึ่งใช้ในการเก็บสารบบที่ดินตามเลขหน้าสำรวจและตำบลมาใช้วิธีเก็บสารบบที่ดินโดยใช้ชื่อระวางแผนที่เป็นหลักเรียงตามเลขที่ดิน 1 เป็นต้นไป จนถึงเลขที่ดินสุดท้ายซึ่งต่อมารกรมที่ดินได้มีระเบียบว่าด้วยการใช้ระวางแผนที่ระบบพิคัดฉาก ยูทีเอ็ม ในการสร้างโฉนดที่ดินและการเก็บสารบบที่ดิน พ.ศ. 2534 ลงวันที่ 24 มกราคม 2534 ยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้ระวางแผนที่ระบบพิคัดฉาก ยูทีเอ็ม ในการสร้างโฉนดที่ดินและการเก็บสารบบที่ดิน พ.ศ. 2529 โดยมีวัตถุประสงค์ให้นำเลขหน้าสำรวจ

กลับมาใช้อีก โดยให้เก็บสารบบที่ดินเรียงตามเลขหน้าสำรวจและตำบลซึ่งทำให้การให้เลขที่ดินประจำแปลงโดยถือระวางแผนที่มาตราส่วน 1:4000 เป็นหลัก จึงหมดความสำคัญไปและประกอบกับการให้เลขที่ดินในระวางแผนที่โดยถือมาตราส่วน 1:4000 เป็นหลัก ทำให้เจ้าหน้าที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินสายหนึ่ง ๆ ที่เดินสำรวจในพื้นที่ระวางเดียวกันต้องรอกการต่อเลขที่ดินหรืออาจทำให้มีการให้เลขที่ดินซ้ำกัน หรือไม่สามารที่จะให้เลขที่ดินได้ เนื่องจากการเดินสำรวจยังไม่เต็มระวาง หรือทำให้มีเลขที่ดินในระวางหนึ่งมากเกินไป ดังนั้น กรมที่ดินจึงได้ดำเนินการแก้ไขการให้เลขที่ดินประจำแปลงในระวางแผนที่ระบบพิกคณา ยูทีเอ็ม เสียใหม่ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกคณา ยูทีเอ็ม ในการสร้างโฉนดที่ดินและการเก็บสารบบที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2534 ดังนี้

การให้เลขที่ดินประจำแปลง ให้ถือตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แต่ละระวางไม่ว่าระวางนั้นจะเป็นระวางแผนที่มาตราส่วนเดียวกันหรือต่างมาตราส่วน การให้เลขที่ดินให้เริ่มต้นจากเลขที่ดิน 1 ตามลำดับไปทุกระวาง

การให้เลขที่ดินตามที่แก้ไขใหม่นี้ก็เหมือนกับกรให้เลขที่ดินในระวางแผนที่ระบบเดิม หมายความว่าบริเวณนั้นยังไม่มีระวางแผนที่ระบบพิกคณา ยูทีเอ็ม ใช้ในราชการเมื่อได้สร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่ โดยเริ่มต้นจากเลขที่ดิน 1 ไม่ว่าจะสร้างระวางแผนที่มาตราส่วนเดียวกัน เช่น มาตราส่วน 1: 2000 มีระวาง 4 แผ่น ก็ให้เริ่มต้นจากเลขที่ดิน 1 ทุกแผ่น ในกรณีสร้างระวางแผนที่ต่างมาตราส่วนในบริเวณเดียวกัน เช่น 1: 1000 ก็ให้เลขที่ดินโดยเริ่มต้นจากเลขที่ดิน 1 ในระวางทุกแผนที่นั้น ๆ ทุกระวาง คือ ระวางแผนที่ทุก ๆ ระวางหรือทุก ๆ แผ่นในมาตราส่วนใหญ่ เช่น 1/2000 1/1000 หรือ 1/500 จะให้เลขที่ดินโดยเริ่มต้นจากเลขที่ดิน 1 ทุกระวางโดยไม่ต้องคำนึงถึงระวางแผนที่มาตราส่วน 1: 4000

4.4.1 การสร้างระวางแผนที่ต่างมาตราส่วนที่มีการให้เลขที่ดินโดยถือระวางแผนที่มาตราส่วน 1: 4000 เป็นหลักไว้ก่อนใช้ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกคณา ยูทีเอ็ม ในการสร้างโฉนดที่ดินและการเก็บสารบบที่ดิน พ.ศ. 2534 ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2534 เมื่อจะขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่นั้นๆ ให้ต่อจากเลขที่ดินสุดท้ายหรือเลขที่ดินที่ยังว่างของระวางแผนที่นั้น ๆ ทุกระวาง

การให้เลขที่ดินในกรณีนี้ หมายความว่า เป็นบริเวณที่เคยมีการสร้างระวางแผนที่ระบบพิกคณา ยูทีเอ็ม โดยการให้เลขที่ดินโดยถือระวางแผนที่มาตราส่วน 1:4000 เป็น

หลักมาก่อนแล้ว เมื่อได้ลงที่หมายรูปแปลงที่ดินเพิ่มเติมในระวางแผนที่นั้นๆ ไม่ว่าจะเป็
 ณะวางมาตราส่วน 1:2000 หรือ 1:1000 การขอต่อเลขที่ดินก็ต้องขอต่อจากเลขที่ดินสุดท้าย
 หรือจะต่อจากเลขที่ดินที่ยังว่างอยู่ในระวางแผนที่นั้น ๆ ทุกระวาง เช่น ในบริเวณนั้นเคย
 สร้างระวางแผนที่มาตราส่วน 1:4000 1:2000 และ 1:1000 ซึ่งมีการให้เลขที่ดินโดยถือ
 ระวางแผนที่มาตราส่วน 1:4000 เป็นหลัก โดยให้เลขที่ดิน 1-50, 51-100, 101-200
 ตามลำดับ ถ้าวางที่หมายรูปแปลงที่ดินเพิ่มเติมในระวางมาตราส่วน 1:4000 ให้ขอต่อเลขที่
 ดินจากเลขที่ดินสุดท้ายในระวางแผนที่ 1:4000 คือ ให้เริ่มจากเลขที่ดิน 51 ถ้าวางที่หมาย
 เพิ่มเติมในระวาง 1:2000 ก็ให้ขอต่อเลขที่ดิน โดยเริ่มต้นจากเลขที่ดิน 101 หรือ 1-50 หรือ
 ลงที่หมายเพิ่มเติมในระวางมาตราส่วน 1:1000 ก็ให้ต่อเลขที่ดินโดยเริ่มต้นจากเลขที่ดิน 201
 หรือ 1-100 ก็ได้ อย่าให้ซ้ำกับเลขที่ดินที่มีอยู่แล้วในระวางนั้น ๆ ถ้าวางระวางอื่นๆ ใน
 1:4000 นอกจากระวางที่ได้สร้างไว้ดังกล่าวแล้ว ก็จะต้องให้เลขที่ดินโดยเริ่มต้นจากเลขที่
 ดิน 1 ทุกระวาง เพราะถือว่าเป็นการสร้างระวางแผนที่ขึ้นมาใหม่

4.4.2 วิธีการให้เลขที่ดินในระวางแผนที่ ไม่ว่าจะเป็ระวางแผนที่มาตราส่วนอะไร
 จะต้องถือหลักการให้เลขที่ดินด้วยการเรียงลำดับตั้งแต่แปลงที่อยู่ตรงมุมระวางขอบบนด้าน
 ซ้ายมือเรียงเลขที่ดิน ไปทางขวามือ (ตะวันออก) ตามลำดับ เมื่อถึงแปลงที่ดินสุดท้ายริม
 ะวางขวามือแล้ว ให้เรียงเลขที่ดินเวียนกลับมาทางซ้ายมือ (ตะวันตก) จนสุดระวางให้
 ดำเนินการเช่นนี้ต่อเนื่องกันไปจนกว่าจะเต็มระวาง

4.4.3 การให้เลขที่ดินให้ใช้แบบพิมพ์สารบัญที่ดิน (บ.ท.ค. 39 ก) โดยแยกสารบัญ
 ที่ดินเป็นเล่มตามระวางแผนที่และมาตราส่วน

หมายเหตุ (1) กรณีการต่อเลขที่ดินในลักษณะข้อ 4.4.1 นี้ จะมีการปฏิบัติอยู่ในพื้นที่
 โครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศระยะที่ 1
 พ.ศ. 2528 – 2532 ซึ่งประกอบด้วยจังหวัดสุรินทร์ ศรีสะเกษ อุบลราชธานี
 ลำพูน เชียงราย เชียงใหม่ พะเยา แม่ฮ่องสอน และกรุงเทพมหานคร
 เนื่องจากเป็นรอยต่อของการใช้ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ระวางแผนที่
 ระบบพิกัดฉาก UTM ในการสร้างโฉนดที่ดินและการเก็บสารบบที่ดิน
 พ.ศ. 2529 ซึ่งต่อมาได้มีการยกเลิกและแก้ไขโดยระเบียบปี 2534 (ฉบับ
 แรก) ลงวันที่ 24 มกราคม 2534 และระเบียบ ปี 2534 (ฉบับที่สอง) ลงวันที่
 4 ธันวาคม 2534

(2) กรณีการสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่ แทนระวางแผนที่เดิม เนื่องจากระวางแผนที่เดิมชำรุด มีมาตราส่วนไม่เหมาะสมหรือรายละเอียดในแผนที่เดิมคลาดเคลื่อนเป็นต้น (หมายถึง ระวางแผนที่ทุกประเภทที่ใช้อยู่ในราชการ) เมื่อมีการสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม ถ้ามิได้มีการขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิม การต่อเลขที่ดินให้ถือตามระวางแผนที่เดิมหรือเลขที่ดินที่ยังว่างอยู่ของระวางแผนที่แผ่นนั้น โดยไม่ต้องสร้างสารบัญชที่ดินขึ้นใหม่ แต่ถ้าได้มีการขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิม ให้สร้างสารบัญชที่ดินแยกเป็นเล่มตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ และหมายเหตุไว้ในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ ให้ทราบว่าเลขที่ดินสุดท้ายในระวางแผนที่เดิม คือ เลขที่ดินเท่าใด ถ้ามีการขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ ก็ให้ต่อจากเลขสุดท้ายที่ได้หมายเหตุไว้ในระวางแผนที่

การเขียนชื่อระวางแผนที่และมาตราส่วนลงในหลักฐานแผนที่ หรือเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องที่ได้ทำการรังวัดและลงที่หมายรูปแผนที่ในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แล้ว ให้เขียนชื่อตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 1 เมษายน 2547)

4.5 ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเลขที่ดินไม่ถูกต้อง

ปัญหาเกี่ยวกับเลขที่ดินนั้น เกิดได้ทั้งจากตัวเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติไม่ละเอียดรอบคอบ หรือไม่เข้าใจกฎระเบียบที่กำหนดไว้ ทำให้การให้เลขที่ดินผิดพลาดซ้ำซ้อนกัน หรือเกิดจากระบบการให้เลขที่ดิน เช่น กรณีระวางแผนที่คาบเกี่ยวเขตจังหวัด เป็นต้น ซึ่งจะมีเลขที่ดินซ้ำกันได้ในระวางเดียวกัน และเมื่อมีการนำข้อมูลไปประยุกต์ใช้กับระบบคอมพิวเตอร์เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการค้นหาหรือเชื่อมข้อมูลกัน ก็อาจเกิดความผิดพลาดได้อีก เพราะข้อมูลต่างๆ ต้องมีการป้อนเข้าเครื่องคอมพิวเตอร์ก่อน ซึ่งอาจเกิดความผิดพลาดระหว่างที่เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างนำข้อมูล หลักฐานทางทะเบียน หรือนำเข้าข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน อย่่างไรก็ตาม เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาหรือตรวจสอบความถูกต้องหรือใช้แก้ปัญหาเกี่ยวกับแผนที่เพื่อใช้ในการประเมินราคา จึงได้ยกประเด็นตัวอย่างที่อาจทำให้เลขที่ดินผิดพลาดกรณีต่างๆ ไว้ ดังนี้

1. กรณีมีรูปแปลงและเลขที่ดินในระวางแผนที่ แต่ไม่ปรากฏข้อมูลทางทะเบียน อาจเกิดจากการรังวัดแบ่งแยกซึ่งได้ผ่านพ้นกระบวนการทำงานของฝ่ายรังวัดแล้ว แต่เมื่อถึงขั้นการจดทะเบียนแจกโฉนดของฝ่ายทะเบียน ได้มีการยกเลิกคำขอหรือมีเหตุคัดค้าน ทำให้ไม่มีการจดทะเบียนแบ่งแยก เลขที่ดินรูปแผนที่ยังคงปรากฏอยู่ในระวาง แต่ไม่มีข้อมูลหลักฐานทางทะเบียน

2. กรณีมีข้อมูลหลักฐานทางทะเบียน แต่ไม่ปรากฏรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่ อาจเกิดจากการต่อเลขที่ดินตามระบบแล้วแต่ไม่มีการนำรูปแปลงไปลงตำแหน่งในระวางแผนที่ หรือลงรูปแปลงในระวางผิดที่ หรืออาจเกิดจากการต่อเลขที่ดินไม่ถูกต้องตามระเบียบที่กำหนดไว้

บทที่ 5

บทสรุปความรู้เพื่อเป็นแนวทางในการใช้ระวางแผนที่ ยูทีเอ็ม ของกรมที่ดิน

สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลข โฉนดที่ดิน

1. การต่อเลขที่ดิน

เลขที่ดินเป็นเลขประจำแปลงที่ดินในระวางหนึ่งๆ ซึ่งเขียนด้วยเลขไทย ไม่ว่าจะป็นระวางแผนที่ระบบเดิมหรือระวางแผนที่ระบบพิภคฉลาก ยูทีเอ็ม เลขประจำแปลงที่ดินจะขึ้นต้นด้วยเลขที่ดิน 1 ตามลำดับไปทุกระวางทุกมาตราส่วน

1.1 การให้เลขที่ดินในระวางแผนที่ระบบเดิม

(1) การสร้างสารบัญที่ดินให้แยกเล่มตามระวางแผนที่และมาตราส่วน

(2) ในการสอบเขตที่ดินทั้งตำบล หรือการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่เพิ่มเติมและมีการขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิม การต่อเลขที่ดินให้ถือตามระวางแผนที่เดิมโดยไม่ต้องสร้างสารบัญที่ดินขึ้นใหม่ (คำสั่งกรมที่ดินที่ 5/2511 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2511)

(3) การต่อเลขที่ดินให้ใช้บัญชีสารบัญที่ดิน (บ.ท.ค.39) ส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจให้ใช้บัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ค.66) ตามคำสั่งกรมที่ดิน(และ โฉนดกิจ) ที่ 21/2481 ลงวันที่ 9 มกราคม 2481

(4) เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่ให้เลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจ สำหรับการต่อเลขโฉนดเป็นหน้าที่ของฝ่ายทะเบียน

1.2 การให้เลขที่ดินในระวางแผนที่ระบบพิภคฉลาก ยูทีเอ็ม

(1) การให้เลขที่ดินประจำแปลงให้ถือตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แต่ระวางไม่ว่าระวางนั้นจะเป็นระวางแผนที่มาตราส่วนเดียวกันหรือต่างมาตราส่วน การให้เลขที่ดินให้เริ่มต้นจากเลขที่ดิน 1 ตามลำดับไปทุกระวาง

(2) การขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่ที่ได้สร้างไว้แล้ว ให้ต่อจากเลขสุดท้ายหรือเลขที่ดินที่ยังว่างอยู่ของระวางแผนที่นั้นๆ ทุกระวาง

(3) การให้เลขที่ดิน ให้ใช้แบบพิมพ์สารบัญที่ดิน (บ.ท.ค.39ก.) โดยแยกสารบัญที่ดินเป็นเล่มตามระวางแผนที่และมาตราส่วน

(4) การขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่คาบเกี่ยวเขตจังหวัด โดยที่ระวางคาบเกี่ยวเขตจังหวัดให้สร้างในพื้นที่ของแต่ละจังหวัด และให้เลขที่ดินตามระวางแผนที่และมาตราส่วน

ในส่วนของจังหวัดนั้นๆ โดยให้เริ่มต้นจากเลขที่ดิน 1 ดังนั้นการขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่ให้ปฏิบัติตามข้อ (2)

(5) การขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่คาบเกี่ยวต่างสำนักงานที่ดินในท้องที่จังหวัดเดียวกัน การเก็บสารบัญชีที่ดิน (บ.ท.ค.39ก.) และการขอต่อเลขที่ดินในระวางให้เก็บสารบัญชีที่ดิน (บ.ท.ค.39ก.) และขอต่อเลขที่ดินของสำนักงานที่มีพื้นที่มาก ดังนั้น เมื่อมีระวางแผนที่คาบเกี่ยวต่างสำนักงานในพื้นที่จังหวัดเดียวกัน สารบัญชีที่ดิน (บ.ท.ค.39ก.) เก็บอยู่ในสำนักงานที่ดินใด ให้สำนักงานที่มีระวางแผนที่คาบเกี่ยวขอต่อเลขที่ดินไปยังสำนักงานที่ดินเก็บสารบัญชีที่ดิน (บ.ท.ค.39ก.) โดยที่อยู่ในพื้นที่จังหวัดเดียวกัน จะสร้างระวางซ้ำกันไม่ได้ สำนักงานที่ดินที่มีระวางคาบเกี่ยวจะมีระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ใช้ในราชการเพิ่มขึ้น แต่จะต้องขอต่อเลขที่ดินได้เพียงสำนักงานที่ดินเดียว (ข้อ 4 – ข้อ 5) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการสร้างระวางแผนที่ระบบพิกัดฉากยูทีเอ็ม และการให้เลขที่ดินในระวางแผนที่คาบเกี่ยวเขตจังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน พ.ศ.2534 ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2534)

(6) การขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิมที่ชำรุด ถ้ามิได้มีการขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิมให้ถือตามระวางแผนที่เดิมหรือเลขที่ดินที่ยังวางอยู่ของระวางแผนที่นั้น โดยไม่ต้องสร้างสารบัญชีที่ดินขึ้นใหม่ แต่ถ้ามีการขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิม ให้สร้างสารบัญชีที่ดินแยกเป็นเล่มตามระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ และให้หมายเหตุไว้ในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ให้ทราบว่าเลขที่ดินสุดท้ายในระวางแผนที่เดิมคือเลขที่ดินเท่าใด ถ้ามีการขอต่อเลขที่ดินในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ ก็ให้ต่อจากเลขสุดท้ายที่ได้หมายเหตุไว้ในระวางแผนที่

2. การต่อเลขหน้าสำรวจ

เลขหน้าสำรวจ เป็นเลขประจำแปลงที่ดินในตำบลหนึ่งๆ โดยจะให้เลขหน้าสำรวจที่ดินตั้ง ต้น 1 ไปเรียงตามลำดับ ซึ่งเขียนด้วยเลขไทย ภายในวงเล็บอยู่ได้เลขที่ดินในระวางแผนที่

2.1 การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ค.66) แยกเป็นตำบลๆ ไป และให้เลขหน้าสำรวจที่ดินตั้งต้น 1 ไป

2.2 กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตตำบล การออกโฉนดที่ดินและแบ่งแยกโฉนดที่ดินภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตปกครอง ให้ดำเนินการดังนี้

(1) กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปขึ้นตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจให้ต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลที่แยกไปขึ้นกับตำบลอื่น ตามเขตการปกครองใหม่ ส่วนเลขหน้าสำรวจที่ต่อไว้ก่อนแล้วให้คงไว้ตามเดิม ส่วนที่ดินแปลงที่แยกใหม่ให้ลงในช่องหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด.66) และบนมุมด้านขวาของโฉนดที่ดินแปลงแยกให้ชัดเจนว่า แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอใด

(2) กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจให้ปฏิบัติตามข้อ (1)

(3) กรณีหลายตำบลรวมกันเรียกชื่อตามตำบลเดิม ตำบลใดตำบลหนึ่ง การต่อเลขหน้าสำรวจให้ปฏิบัติตามข้อ (1)

(4) กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งชื่อขึ้นใหม่ ให้ตั้งบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจขึ้นใหม่ และให้เลขหน้าสำรวจตั้งต้น 1 ไป โดยปฏิบัติตามข้อ (1)

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตราและการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. 2534 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2534)

(5) การเขียนตำบล อำเภอ จังหวัด ให้เขียนตำบล อำเภอ จังหวัด ตามทางปกครอง (ข้อ 3 ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2535)

3. การต่อเลขโฉนดที่ดิน

การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลข เล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด.70) แยกเล่มเป็นอำเภอๆ ไป และให้เลขโฉนดที่ดินตั้งต้น 1 และหากมีการแบ่งเขตการปกครองในภายหลัง หรือมีการจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพิ่มขึ้น ก็ให้ดำเนินการตามข้อ 2.2 (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. 2534 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2534)

ความรู้เกี่ยวกับระบบการจัดเก็บระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน

1. การเก็บระวางแผนที่ระบบเดิม

(1) ให้เก็บระวางแผนที่ไว้ในตู้สำหรับเก็บระวางแผนที่ตามชนิดของตู้ หรือ คัดแปลงตู้เดิมเพื่อใช้เก็บระวางแผนที่แบบแขวนแทนการเก็บระวางแผนที่แบบวางเรียง ซ้อนกันก็ได้ แต่ถ้าจะจัดทำตู้หรือชั้นสำหรับเก็บระวางแผนที่ใหม่ให้จัดทำเป็นแบบสำหรับแขวนระวางแผนที่ทั้งหมด ส่วนการจัดเก็บระวางแผนที่ให้เรียงตามลำดับหมายเลขจากน้อยไปหามาก โดยถือ น หรือ ต เป็นหลัก เช่น 1 น. ตั้งแต่ 1 อ. ถึง 10 อ. หรือ 1 ต. ตั้งแต่ 1 อ. ถึง 10 อ. เป็นต้น ถ้าจังหวัดใดมีพื้นที่ยาวไปทางตะวันออกหรือตะวันตกจะใช้ อ หรือ ฎ เป็นหลักแทน น หรือ ต ก็ได้ ทั้งนี้ ให้แสดงเครื่องหมายระวางแผนที่ไว้ที่ตู้และที่ชั้นหรือที่คั่นระวางแผนที่ไว้ให้ชัดเจนสามารถค้นหาได้สะดวกและรวดเร็ว (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2526 ข้อ 3)

(2) ที่เก็บระวางแผนที่ ในปัจจุบันกรมที่ดินได้จัดทำตู้เก็บระวางแผนที่แบบแขวนให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาใช้ในราชการแล้ว

(3) ที่แขวนระวาง ทำด้วยกระดาษแข็งชนิดหนาที่มีสำหรับเขียนหมายเลขระวางแผนที่ มาตรฐานและหมายเลขแผนที่ไว้ที่ปลายสุดของที่แขวนระวางและต้องจัดทำที่แขวนมีขนาดเดียวกันโดยมีช่องระหว่างขอแขวนห่างเท่ากันทุกอัน โดยขอเบิกได้ที่กองควบคุมแผนที่

(4) ระวางแผนที่ทุกชนิดที่ใช้ในราชการ เมื่อนำลงและตรวจสอบบัญชีคุมระวางแผนที่ (ร.ว. 74) ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2523 หมวดที่ 4 ข้อ 14 ครบถ้วนแล้ว ให้นำระวางแผนที่เย็บติดกับที่แขวนระวางถ้าระวางแผนที่ใดเป็นระวางมาตรฐานเดียวกันมีหลายแผ่นให้นำทุก ๆ แผ่นเย็บรวมติดกันไว้กับที่แขวนระวางอันเดียวกัน โดยให้ระวางแผนที่แผ่นที่สร้างใหม่หลังสุดอยู่ด้านหน้าและแผ่นต่อ ๆ ไปเรียงตามลำดับ ส่วนแผ่นเก่าที่สุดไว้ด้านหลัง

(5) เขียนหมายเลขระวางแผนที่และมาตรฐานไว้บนที่แขวนระวางตรงปลายสุดให้มีขนาดพอสมควรสามารถเห็นได้ชัดเจนในช่องที่พิมพ์ไว้

(6) การเก็บระวางแผนที่แบบแขวนให้แขวนระวางแผนที่ซึ่งยึดติดกับที่แขวนระวางแผนที่โดยจัดกลุ่ม น - ต หรือ อ - ฎ เรียงตามลำดับจากเลขน้อยไปหาเลขมาก โดยพิจารณาจากบริเวณที่สร้างระวางแผนที่ไปแล้วว่าจังหวัดใดมีพื้นที่ยาวไปทางแนวใด ถ้ายาวไปตามแนวทิศเหนือหรือทิศใต้ก็ให้ถืออักษร น หรือ ต เป็นหลัก เช่น 1น1อ 2น 2อ 3น3อ.....2น1อ 2น 2อ 2น 3อ3น1อ 3น 2อ 3น 3อ ใช้ น เป็นหลัก เป็นต้น หรือถ้าพื้นที่ยาวตะวันออกหรือทิศตะวันตกให้ถืออักษร อ หรือ ฎ เป็นหลัก เช่น 1น1อ 2น 1อ 3น 1อ 1น 2อ 2น 2อ 3น 2อ..... 1น 3อ 2น 3อ 3น 3อ ให้ อ เป็นหลัก เป็นต้น และหันหมายเลขระวางแผนที่ออกด้านนอก สามารถค้นหาระวางแผนที่ได้ง่าย

(7) ในระหว่างกลุ่มระวางแผนที่ตามข้อ (6) ควรมีที่คั่นพร้อมทั้งเขียนเครื่องหมาย น หรือ ต จะใช้ อ หรือ ฎ ก็ได้ เขียนแบ่งกลุ่มยื่นออกมาจากที่แขวนระวางแผนที่ จนสามารถเห็นได้ชัด เพื่อให้สะดวกต่อการค้นหาระวางแผนที่ เช่น กลุ่ม 1น 2น 3น ก็ให้มีที่คั่นกลุ่มโดยเขียน 1น 2น 3น ไว้ให้เห็นเด่นชัด ถ้าต้องการหาระวาง 2น 15ฎ ก็หาระวางแผนที่ดังกล่าวในกลุ่ม 2น เป็นต้น

(8) ถ้าบางระวางมีหลายมาตราส่วนและหลายแผ่น ก็จัดให้อยู่ในกลุ่มของแต่ละระวางแต่ให้หมายสีไว้ที่ที่แขวนระวางสีละมาตราส่วน หรือจะจัดแบ่งสีของที่แขวนระวางเป็นสี ๆ ตามมาตราส่วนระวางแผนที่ก็ได้

(9) ถ้าระวางแผนที่ที่มีหลายแผ่น (มาตราส่วนเดียวกัน) ไม่สามารถยึดติดกับที่แขวนระวางเพียง 1 อันได้ จะยึดติดกับที่แขวนระวางหลายอัน แล้วเย็บที่แขวนระวางรวมไว้อีกทีหนึ่งก็ได้

2. การเก็บระวางแผนที่ระบบพิกัดจาก ยูทีเอ็ม (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียน การเก็บ และการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกัดจาก ยูทีเอ็ม พ.ศ. 2530 ข้อ 10 – ข้อ 12)

2.1 การเก็บระวางแผนที่ต้นร่างและระวางแผนที่แผ่นพิมพ์

(1) ระวางแผนที่ต้นร่างและระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ (ชุดเก็บ) ให้เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด(หน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามข้อ 7) ส่วนระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ (ชุดใช้งาน) ให้เก็บไว้ที่ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา โดยเก็บระวางด้วยระบบแขวนทั้งหมด

(2) ระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ชำรุด สูญหาย หรือจำเป็นต้องจัดพิมพ์ขึ้นใหม่ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด (หน่วยงานที่ตั้งขึ้นใหม่ตามข้อ 7) ดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ ส่วนแผ่นเดิมให้เก็บรวมไว้กับระวางแผนที่ต้นร่าง

2.2 การจัดเก็บระวางแผนที่แผ่นพิมพ์

การจัดเก็บระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ให้ดำเนินการดังนี้

(1) จังหวัดใดมีระวางแผนที่ 2 โชน ให้แยกเก็บแต่ละโชน ยกเว้นในกรณีพื้นที่เดียวกันได้สร้างระวางแผนที่ไว้ทั้ง 2 โชน (โชน 47 และโชน 48) ให้เก็บไว้คู่กันในโชน 47

(2) ให้แยกเก็บกันเป็นกลุ่ม ๆ ตามหมายเลขระวางแผนที่ภูมิประเทศ มาตรฐาน 1/50000 ชุด L 7017 เช่น ระวางอยู่ในระวางแผนที่ภูมิประเทศหมายเลข 4746 II ก็ให้จัดเก็บไว้ในกลุ่มเดียวกัน

(3) ให้จัดระวางแผนที่มาตรฐาน 1/4000 เรียงตามตัวเลขของชื่อระวางแผนที่ซึ่งเป็นค่าพิคตราบและพิคตตั้ง มุมล่างด้านซ้ายของระวางแผนที่จากเลขน้อยไปหาเลขมากตามลำดับ เช่น

ระวาง 4746 II 7446 4746 II 7448 4746 II 7450

4746 II 7646 4746 II 7648 4746 II 7650

(4) ระวางแผนที่มาตรฐานใหญ่กว่า 1/4000 เช่น มาตรฐาน 1/2000 หรือ 1/1000 หรือ 1/500 ให้เก็บรวมแต่ละมาตรฐานไว้ในระวางแผนที่มาตรฐาน 1/4000 เป็นกลุ่ม ๆ โดยเรียงตามหมายเลขแผ่นจากเลขน้อยไปหาเลขมากและจัดเก็บเรียงตามลำดับตามข้อ (3) ด้วย

(5) ระวางแผนที่มาตรฐาน 1/4000 ตามข้อ (3) ให้ทำเครื่องหมายแสดงโชนและหมายเลขระวางแผนที่มาตรฐาน 1/50000 คั่นไว้เป็นกลุ่ม ๆ ให้เห็นได้ชัดเจนส่วนระวางแผนที่มาตรฐานใหญ่กว่า 1/4000 ตามข้อ (4) ให้แสดงชื่อระวางแผนที่มาตรฐาน 1/4000 คั่นไว้เป็นกลุ่ม ๆ ด้วยเช่นเดียวกัน

(6) การทำบัญชีและแผนที่สารบัญญัตินระวางแผนที่ ให้ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่า ด้วยการสร้างระวางแผนที่ระบบพิคตราบ ยูทีเอ็ม พ.ศ. 2529 ข้อ 16

2.3 ระวางแผนที่ต้นร่าง ให้จัดเก็บเช่นเดียวกับระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ตามข้อ (1) – (6) แต่ให้แยกเก็บไว้อีกส่วนหนึ่งต่างหาก

2.4 การเก็บหลักฐานที่ใช้ในการสร้างระวางแผนที่ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนการเก็บและการใช้ระวางแผนที่ระบบพิคตราบ ยูทีเอ็ม พ.ศ. 2530 ข้อ 13 – ข้อ 17)

(1) ระวางเดินสำรวจ ให้เก็บรวมไว้กับระวางแผนที่ต้นร่าง

(2) ระวางแผนที่ระบบเดิม ที่ใช้ในราชการสำนักงานที่ดิน เมื่อได้นำรูปแผนที่ลง

ในระวางแผนที่ต้นร่างเสร็จแล้ว ให้ส่งคืนไปเก็บไว้ที่ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขาแล้วแต่กรณี โดยให้จัดเก็บตามระเบียบกรมที่ดิน

(3) ระวางรูปถ่ายทางอากาศ น.ส. 3ก ที่ใช้ในราชการสำนักงานที่ดินอำเภอหรือ กิ่งอำเภอ เมื่อได้นำรูปแผนที่มาลงในระวางแผนที่มาลงในระวางแผนที่ต้นร่างและ เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเสร็จแล้ว ให้ส่งไปเก็บไว้ที่ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สาขา แล้วแต่กรณีโดยให้จัดรวมไว้กับระวางแผนที่ตามข้อ (2)

(4) หลักฐานการเดินสำรวจ รายการรังวัด รายการคำนวณพิกัดฉากเส้นโครงการ หลักฐานแผนที่รายการโยงยึดหลักเขต และรายการคำนวณเนื้อที่ให้เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน จังหวัด (หน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามข้อ 7) หลักฐานแผนที่ที่จำเป็นจะต้องใช้ประกอบการ ปฏิบัติงาน ให้หน่วยงานที่รับผิดชอบจัดทำสำเนาเพื่อส่งไปให้ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสาขาใช้ในราชการอีกหนึ่งชุดด้วย

(5) เมื่อจังหวัดได้ดำเนินการเปลี่ยนระวางแผนที่ระบบเดิม เป็นระวางแผนที่ระบบ พิกัดฉาก ยูทีเอ็ม และได้ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาเรียบร้อยแล้วให้ส่งหลักฐานแผนที่ที่ เก็บไว้ที่กรมที่ดินไปเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด (หน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามข้อ 7)

2.5 การใช้ระวางแผนที่ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียน การเก็บ และการใช้ ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม พ.ศ. 2530 ข้อ 18 – ข้อ 21)

(1) ระวางเดินสำรวจและระวางแผนที่ต้นร่างให้ใช้สำหรับตรวจสอบ หรือจัดทำ สำเนาห้ามแก้ไขเพิ่มเติม

(2) ระวางแผนที่พิมพ์ที่เก็บไว้ที่ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ให้ใช้ สำหรับลงที่หมายแผนที่เพิ่มเติม เมื่อมีการรังวัดใหม่ต้องลงหมายแผนที่และอื่น ๆ ให้เป็น ปัจจุบัน

(3) ระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด (หน่วยงานที่ตั้งขึ้น ตามข้อ 7) ให้ใช้สำหรับตรวจสอบและลงที่หมายแผนที่เพิ่มเติมให้ตรงกับระวางแผนที่ แผ่นพิมพ์ตามข้อ (2)

เมื่อหน่วยงานที่สำนักงานที่ดินจังหวัดตั้งขึ้นตามข้อ 7 ได้รับรูปแผนที่สำหรับลง ระวางแผนที่แล้วให้ตรวจสอบและนำลงระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ทันที หากไม่ถูกต้องให้รีบ รายงานเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

(4) ระวังเดินสำรวจ ระวังแผนที่ต้นร่าง และระวังแผนที่แผ่นพิมพ์ ห้าม นำออกไปนอกสำนักงานที่ดิน นอกจากมีความจำเป็นและต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ก่อน

(5) ระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม ที่ใช้ในการเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดินหรือทำการย้ายรูปแปลงที่ดินบางระวางจะมีรูปแผนที่เต็มทั้งระวางแล้ว น่าจะไม่มี ความจำเป็นที่จะต้องส่งมาให้เพิ่มเติมแต่ควรส่งระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่ยังมีรูปแผนที่ไม่เต็มระวาง และมีความจำเป็นให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาที่ต้องการ โดยให้เจ้าหน้าที่สำรวจระวางแผนที่ดังกล่าวให้กรมที่ดินทราบเพื่อจะได้ดำเนินการจัดระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม ส่งมาใช้ในราชการ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 38342 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2535)

ความรู้เกี่ยวกับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือวิธีแผนที่ชั้นสอง

นับตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ใช้บังคับเป็นต้นมา การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินสามารถกระทำได้ 2 วิธี คือ 1. การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง 2. การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง

1. การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง หมายถึง การรังวัดโดยใช้กล้องรังวัดมุม ประกอบเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์หรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผล ทำการรังวัดมุมและระยะไปยังมุมเขตที่มีการปักหลักเขตที่ดิน โดยอ้างอิงออกจากมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน แล้วคำนวณค่าพิคตฉากจากหลักเขตที่ดิน สืบเนื่องจากมุมหลักฐานแผนที่และคำนวณเนื้อที่จากค่าพิคตฉากหลักเขตที่ดินแต่ละแปลง

2. การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง หมายถึง การรังวัดโดยการวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมออกจากเส้นโครงงานมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน คำนวณเนื้อที่ทางคณิตศาสตร์ หรือทำการรังวัดด้วยกล้องรังวัดมุมเป็นแผนที่รูปลอย คำนวณเนื้อที่ทางพิคตฉาก แต่มิได้อ้างอิงค่าพิคตฉากสืบเนื่องจากมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดินหรือใช้วิธีจากแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินจำเป็นต้องมีระวางแผนที่สำหรับลงที่หมายรูปแปลงที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย เจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วพบว่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวยังไม่มีการออกโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินฯ จะขอสร้างระวางแผนที่มายังกรมที่ดิน ขั้นตอนการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ผู้ขอจะต้องชี้ระวางแผนที่ก่อน เพื่อให้ทราบว่าตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินอยู่ในระวางแผนที่ใด มีเจ้าของที่ดินข้างเคียงติดต่อกับใคร เพื่อทางราชการจะได้ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงนามรับรองเขตที่ดิน ดังนั้น การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินจึงสามารถทำการรังวัดได้ 2 วิธี คือ การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือ การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง สำหรับที่ดินบริเวณใดจะทำการรังวัดโดยวิธีใดนั้น อธิบดีกรมที่ดินจะเป็นผู้กำหนด นอกจากนี้ที่ดินในแผนที่ระวางออกโฉนดที่ดินซึ่งทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสองก็ตาม เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ให้ทำการรังวัดโดยมีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่า

ปัจจุบันการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับบุคคลทั่วไป กรมที่ดินมีนโยบายที่จะให้ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง พร้อมทั้งดำเนินการสร้างระวางแผนที่ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ เพื่อยกระดับมาตรฐานการรังวัดและทำแผนที่ให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ และให้ทุกหน่วยงานราชการซึ่งมีการออกเอกสารสิทธิในที่ดินของรัฐ ให้ทำการรังวัดและคำนวณเนื้อที่โดยอ้างอิงออกจากหมุดหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดินเช่นเดียวกัน เพื่อให้การจัดทำแผนที่ของทุกหน่วยงานราชการเชื่อมต่อกันและสามารถตรวจสอบแนวเขตได้ ซึ่งจะช่วยแก้ไขปัญหาการทับซ้อนของแนวเขตที่ดินระหว่างรัฐกับเอกชน ตลอดจนลดปัญหากรณีพิพาทแนวเขตที่ดินและป้องกันการประทุษมิชอบในการออกเอกสารสิทธิประเภทต่าง ๆ

หมายเหตุ 1. แผนที่ชั้นหนึ่งหรือแผนที่ชั้นสอง เป็นเรื่องของวิธีการรังวัด วิธีการคำนวณเนื้อที่ และการใช้เครื่องมือในการรังวัด ซึ่งให้ค่าความละเอียดของการรังวัดแตกต่างกัน

2. การรังวัดโดยวิธีใดก็ตาม จะมีผลต่อการลงรูปแผนที่ในระวางว่า จะลงรูปในระวางแผนที่เดิม หรือมีการสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม หรือระวางแผนที่ที่มีการสร้างขึ้นใหม่โดยได้ขยายมาตราส่วนของระวางแผนที่เดิม การต่อเลขที่ดินก็จะเป็นไปตามระเบียบว่าลงรูปแผนที่ในระวางประเภทนั้นๆ

ความรู้เกี่ยวกับการนำแผนที่รังวัดใหม่ลงระวางแผนที่

เรื่องการรังวัดใหม่จะเกี่ยวข้องกับดำเนินการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน ซึ่งเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบค้นหาหลักฐานในที่ดินตามรายการรังวัดหรือหลักฐานแผนที่เดิมเพื่อปูเขตหรือครอบรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินกับแผนที่ที่รังวัดใหม่ ซึ่งกรมที่ดินมีหลักปฏิบัติเกี่ยวกับการนำแผนที่รังวัดใหม่ลงระวางแผนที่ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2527 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2527 หมวด 4 สรุปได้ว่า

1. รูปแผนที่เดิมในระวางแผนที่เป็นแผนที่ชั้นสอง และไม่สามารถหาหลักฐานครอบรูปแผนที่เดิมได้ ให้อนุโลมใช้รูปแผนที่ในระวางแผนที่เดิมโดยลงรายละเอียดเพิ่มเติม

กรณีแผนที่เดิมในระวางแผนที่เป็นแผนที่ชั้นสองซึ่งสามารถหาหลักฐานครอบ

รูปแผนที่เดิมได้หรือเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง ให้ลงรูปแผนที่ตามหลักฐานการรังวัดใหม่

2. เมื่อรูปแผนที่ของที่ดินแปลงใดมีพื้นที่น้อยกว่า 1 ตารางเซนติเมตร หรือมีความกว้างต่ำกว่า 5 มิลลิเมตร ไม่ต้องลงที่หมายในระวางแผนที่แต่ให้เขียนเลขที่ดินไว้ให้ทราบ เช่น 150 - 200 เป็นต้น

3. การนำรายละเอียดในระวางแผนที่ ให้วงหุ้มขีดเขตด้วยหมึกสีดำ ชิดมาเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ จำนวนเนื้อที่เดิม หมายเลขหลักเขตที่ไม่ใช่ ด้วยหมึกสีแดง ชิดมาเส้นเขตที่ไม่ใช่ด้วยเครื่องหมาย S เขียนเลขที่ดินที่ให้ใหม่ด้วยหมึกสีแดง

นอกจากนี้หากมีการรังวัดใหม่ และได้มีการสร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม กรมที่ดินได้มีแนวปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 9 เมษายน 2547 สรุปได้ว่า

การนำรูปแผนที่ที่รังวัดใหม่ ลงที่หมายในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิม ให้พิจารณาเปรียบเทียบรูปแผนที่นั้น หากแผนที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างจากเดิมและต้องมีการดำเนินการตามมาตรา 61 มาตรา 69 ทวิ หรือมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่กรณี ก็ให้ดำเนินการให้เสร็จก่อน จากนั้นจึงนำรูปแผนที่นั้นลงระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่

เมื่อได้นำรูปแผนที่ลงระวางแผนที่แล้ว ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในรูปแผนที่ระวางแผนที่เดิมว่า “ร.ว.ม. ครอบงำใหม่” และหากมีการนำรูปแผนที่ในระวางแผนที่เดิมมาลงในระวางแผนที่ใหม่ยังไม่ครบถ้วนทุกแปลง ให้หมายเหตุในระวางแผนที่เดิมด้วยอักษรสีแดงเหนือขอบระวางด้านซ้ายมือไว้ว่า “ห้ามใช้ลงที่หมายรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน” ในระวางนับตั้งแต่วันที่สำนักงานที่ดินได้รับระวางใหม่มาใช้ในราชการแล้วพร้อมทั้งให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดลงชื่อกำกับ และเมื่อลงที่หมายครบทุกแปลงแล้ว จึงหมายเหตุยกเลิกในระวางแผนที่ต่อจากข้อความดังกล่าว (หมายเหตุ กรณีเหล่านี้ จะมีความสัมพันธ์เกี่ยวกับการให้เลขที่ดินประจำแปลงที่ดิน ถ้าเป็นการสอบเขตก็คงใช้เลขที่ดินเดิมแต่ถ้าเป็นการแบ่งแยกก็ต้องมีการต่อเลขที่ดินตามระเบียบ)

เอกสารอ้างอิง

1. คู่มือ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินระบบครบวงจร, โดยนายบุญสม วงษ์พันธุ์
กรกฎาคม 2539
 2. คู่มือ การปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน, ภาควิชาการรังวัด, กองฝึกอบรม, กรมที่ดิน :
พิมพ์ที่ ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด พ.ศ. 2543
 3. ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน เกี่ยวกับการรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน รวบรวมโดย นาย
เดชา เอื้ออาทร ส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด กรม
ที่ดิน, เอกสาร โรเนียว กรกฎาคม 2547
 4. กฎกระทรวง ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน เกี่ยวกับการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
รวบรวมโดย นายเดชา เอื้ออาทร ส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่ง
เสริมการรังวัด กรมที่ดิน, เอกสาร โรเนียว ตุลาคม 2547
 5. คำแนะนำการจัดเก็บระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม โดยนายวัชรชัย ไชยวัฒน์มาลากุล
อดีตข้าราชการกรมที่ดิน ช่วยปฏิบัติงานสำนักส่งเสริมมาตรฐานการรังวัด กรมที่ดิน, เอกสาร โร
เนียว มิถุนายน 2549
-