

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคํ่าหนดรกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๕๐

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการ
จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อก่าหนดเกี่ยวกับการ
จัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กลาง ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อก่าหนดนี้เรียกว่า “ข้อก่าหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและ
พาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ข้อก่าหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นก่าหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราช
กิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อก่าหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔

(๒) ข้อก่าหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๔ บรรดาข้อก่าหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับ
ข้อก่าหนดนี้ให้ใช้ข้อก่าหนดนี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการ
จำเป็น เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของ
ที่ดินการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อก่าหนดนี้
เป็นการเฉพาะรายก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง ก่าหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคํ่าหนดรกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๖ แผนผังการจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้
มีแผนผังการจัดสรรที่ดินนี้

๖.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดิน จากทางหลวงหรือทาง
สาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วย การผังเมือง
โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ..... (ระบุรายละเอียด
ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๖.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่
ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของ
โครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๖.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทการใช้
ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและเส้นทาง

ถนน

๖.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดง

รายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

(๗) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และ
สภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้วรายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้
เป็นไปตาม ประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษ
ขนาดมาตรฐาน A ๑ โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดง
แผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของ
ผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตาม
กฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๗ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความใน มาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๗.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๗.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๗.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๗.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๗.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๗.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๗.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๗.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๗.๙ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๗.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๗.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๘ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๘.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๘.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙ - ๑๐๐ ไร่

๘.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๙.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๙.๒ การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๙.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๐ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๑ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๒ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่น ในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไปจะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้ จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภท บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝดบ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๓ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๔ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๔ ระบบการระบายน้ำ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑๔.๑ ในกรณีที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกั้นน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต หรือที่คาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕๐ ปีไม่น้อยกว่า ๐.๓๐ เมตร ถ้าเป็นคันดินต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่าคันกั้นน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจสอบบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยกว่าเดิม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑๔.๒ การระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) วิศวกรรมโยธา และวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑๔.๓ คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งฉบับล่าสุดของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑๔.๔ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑๔.๕ การคำนวณปริมาณน้ำและขีดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำให้ดำเนินการ ดังนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และการคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff) ของระบบการระบายน้ำให้ใช้วิธีหลักเหตุผล (Rational Method) โดยที่สัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ปริมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๙๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) การคำนวณขีดความสามารถการระบายน้ำ ของท่อระบายน้ำ โดยทั่วไปให้ใช้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

$$Q = \frac{A}{n} R^{2/3} S^{1/2}$$

โดย

Q = อัตราการไหล สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

A = พื้นที่หน้าตัดการไหล

R = รัศมีชลศาสตร์

S = ความลาดเอียงของเส้นพลังงาน (Slope Of Energyline)

n = สัมประสิทธิ์ความขรุขระ

หากมีความจำเป็นต้องใช้สมการอื่นนอกเหนือจากสมการแมนนิงให้เขียนคำอธิบาย และเหตุผลประกอบให้ชัดเจน

ท่อระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดใน ข้อ ๑๔.๕

(๑) ถึง ๑๔.๕ (๓) ได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำที่อยู่สูงกว่าระดับหลังท่อระบายน้ำของโครงการจะต้องมีการคำนวณท่อส่วนที่จมน้ำ โดยแสดงผลของระดับน้ำย้อนกลับ (Back Water Level) ที่เกิดจากการจมน้ำของท่อดังกล่าวด้วย

๑๔.๖ ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำและบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือ

(๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๓) บ่อสูบล้อหรือสถานีสูบล้อ (ถ้ามี) ภายในระบบการระบายน้ำจะต้องประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย ส่วนบ่อสูบล้อหรือสถานีสูบน้ำบริเวณที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งองค์ประกอบ เพื่อให้สามารถระบายน้ำออกได้ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำสาธารณะภายนอกต่ำกว่าระดับน้ำภายในโครงการ

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่ประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่รวมของโครงการ พร้อมตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๖) กรณีที่มีบ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๗) แหล่งรองรับน้ำที่เกิดจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๔.๗ การจัดทำรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ (ต้องนำเสนอรายการคำนวณประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ) จะต้องประกอบด้วย

(๑) กราฟน้ำฝนออกแบบ

(๒) สูตรที่ใช้ในการคำนวณน้ำฝน - น้ำท่า

(๓) สูตรที่ใช้ในการคำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๔) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร หรือตารางกิโลเมตร) พร้อมค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองประจำพื้นที่รองรับน้ำฝน

(๕) ปริมาณน้ำท่าที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๖) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำในแต่ละส่วนของระบบระบายน้ำ

(๗) ความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๘) ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล (Hydraulic Grade Line)

(๙) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๑๐) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ (Invert Elevation)

(๑๑) ขนาดของบ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) และต้องแสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะรวมทั้งระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งของระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการคำนวณทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามหลักวิชาการและตามมาตรฐานทางวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) และวิศวกรรมโยธาสามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๘ เจ็อนไขต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติใการจ้ดทำแผนฝ้งระบบการระบายน้ำ และการจ้ดทำรายการค้ำนวณทางวิชาการ ประกอบด้วย

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำระบบการระบายน้ำจะต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำและ

ก. ต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. ต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านไป

โดยไม่เสียหาย

(๓) ความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ กรณีที่ท่อมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และสำหรับท่อระบายน้ำมีขนาดใหญ่กว่า จะต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ โดยจัดให้ความลาดเอียงของระดับหลังท่อระบายน้ำ (Soffit/Crown Elevation) ต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม - หยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ ทั้งนี้ ระดับน้ำสูงสุดที่กำหนดให้เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของเส้นผ่าศูนย์กลางท่อน้ำที่เข้าสู่บ่อสูบน้ำ

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้หนึ่งบ่อต่อสองแปลง ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกันและระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อ หรือรางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ของแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่ง

รองรับน้ำทิ้ง ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียด และรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๕ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๕.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้อง ได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและเรื่องกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็น แหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรที่รังวัดเป็น แปลงย่อย เพื่อจำหน่ายต่ำกว่า ๑๐๐ แปลง ให้นำประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด สำหรับอาคาร ประเภท ค. มาบังคับใช้แทนโดยอนุโลม

๑๕.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดน้ำเสียอิสระเฉพาะแต่ละที่ดิน แปลงย่อย หรือ ประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงระบบในแผนผังและ รายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๕.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไป ตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งตลอดเวลา

หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๖ ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภค สำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๗ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้าง ของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๙๙ แปลงหรือเนื้อที่ ๑๙ - ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๗ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร หรือเขตทางไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรต้องไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๙^๒ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐.๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐.๐๐ เมตร

ถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า ๑๒๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำสันชะลอความเร็วทุกระยะไม่เกิน ๑๒๐.๐๐ เมตร ถนนที่เป็นปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลดับรถ ดังนี้

๑๙.๑ ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถบริเวณปลายตัน

๑๙.๒ ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะพิเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กัลดับรถตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๙.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถที่บริเวณปลายตันของถนนโดยไม่ต้องจัดทำที่กัลดับรถในบริเวณ ที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

๑๙.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๙.๓ ที่กัลดับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๙.๓.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

^๒ ข้อ ๑๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

๑๙.๓.๒ กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๓ กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๔ กรณีที่เป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๐^๓ ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง

๒๐.๑ กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถไม่น้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศา ขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

๒๐.๒ กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่นต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้โดยสะดวกมีระยะทางไม่เกิน ๒๐๐.๐๐ เมตร จากที่ดินแปลงย่อยซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ให้ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยให้มีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย

ข้อ ๒๑ ทางเดินและทางเท้า

๒๑.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจร หรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออก สู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิมทางเดิน

^๓ ข้อ ๒๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

และทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้า - ออกนี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒.๓ ทางเดินและทางเท้า
สุทธิต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้

๒๑.๒ ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออก
ที่ดินแปลงย่อย กับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลด
คันหินลง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

๒๑.๓ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็น
ทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ ๒๒ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๒.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๒.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่

ต่อเนื่อง

๒๒.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริม
เหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์ หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความ
หนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ ๒๓ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๓.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๓.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และใน

กรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗.๐๐ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๔ การปาดมุมถนน

๒๔.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้
กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๔.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๙๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้าง
ขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๕ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๒๕.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตรจะต้อง
ทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน
๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจาก
กรุงเทพมหานคร

๒๕.๓ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๕.๐๐ เมตร แต่ไม่
เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจาก
กรุงเทพมหานคร

๒๕.๔ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๑๐.๐๐ เมตร ขึ้น
ไป จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท่อ และท่อลอดไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

ข้อ ๒๖ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๒๗ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยน ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนนและป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ ๒๘ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๙ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๐ ระบบประปา

๓๐.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๓๐.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณข้อ ๓๐.๑ ให้จัดทำระบบประปา หรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และจำต้องดำเนินการต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียด ประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการคำนวณดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปา จากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๑ ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

หมวด ๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ ๓๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๘

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ ๓๓ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจาก พื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแบบที่เหมาะสมสะดวกแก่การ เข้าใช้ประโยชน์และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย หลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ข้างต้น ต้องปลอดจากภาวะผูกพันและการรอนสิทธิใดๆ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๔^๔ ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งของ สาธารณูปโภคประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนวันที่ข้อกำหนดฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำเป็นสาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาตามนัย มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๕ การจัดรถรับส่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๔ ข้อ ๓๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

ข้อ ๓๖ ในกรณีและผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

๓๖.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร กำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๓๖.๒ ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๓๖.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินตามข้อ ๓๖.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๓๖.๒ เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๓๖.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๓๗ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐

ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

