

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. 2550

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (1) และมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550”

ข้อ 2 ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ 4 ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการอุตสาหกรรมที่ส่งผลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมติเป็นเอกฉันท์จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

หมวด 1

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ข้อ 5 แผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินดังนี้

5.1 แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

- (1) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- (2) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
- (3) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือ

ทางสาธารณะภายนอก

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรเพื่อการอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ในบริเวณ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

5.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่แผนผังที่แสดง

- (1) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน
- (2) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร
- (3) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล
- (4) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

5.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่แผนผังที่แสดง

- (1) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทของอุตสาหกรรม
- (2) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

5.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี เช่น

- (1) ระบบไฟฟ้า
- (2) ระบบประปา
- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (5) ระบบถนนและหรือทางน้ำ
- (6) ระบบการส่งน้ำ
- (7) แหล่งน้ำ
- (8) ระบบท่อส่งแก๊ส
- (9) ระบบกำจัดกากอุตสาหกรรม
- (10) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 โดยให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า 1 แผ่น)

ชื่อโครงการ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ 6 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังรายการต่อไปนี้

6.1 หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

6.2 หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

6.3 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการจัดทำอุตสาหกรรม ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

6.4 วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

6.5 วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและหรือบริการสาธารณะ

6.6 การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

6.7 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

6.8 ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

6.9 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

6.10 หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

หมวด 2

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 7 ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายหรือจำนวนเนื้อที่โครงการ โดยแบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

7.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 99 ไร่

7.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 199 แปลง หรือเนื้อที่ 99 - 400 ไร่

7.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 200 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 400 ไร่

ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข้อ 9 ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด 3

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ 10 ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

10.1 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(1) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

(2) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดกลางต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

(3) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 24.00 เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร

โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเท้าและทางจักรยานด้วย

10.2 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตาม ข้อ 10.1 เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 11 ถนนในโครงการที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กั้ลบรรด ดังนี้

11.1 ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า 100 เมตร แต่ไม่เกิน 500 เมตร ให้จัดทำที่กั้ลบรรดที่บริเวณปลายตันของถนน

11.2 ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า 500 เมตร ให้จัดทำที่กั้ล้บรททุกระยะ 500 เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ 500 เมตร ต้องจัดทำที่กั้ล้บรท ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

11.2.1 หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 500 เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน 250 เมตร ให้จัดทำที่กั้ล้บรทที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กั้ล้บรทในบริเวณที่ครบระยะ 500 เมตร จุดสุดท้าย

11.2.2 หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 500 เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน 250 เมตร ให้จัดทำที่กั้ล้บรทที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

11.3 ที่กั้ล้บรทต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

11.3.1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้ง วัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

11.3.2 กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร ทั้งสองด้าน ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และต้องปาดมุมถนนข้างละ 3 เมตร

11.4 ระดับความสูงของหลังถนน

11.4.1 ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

11.4.2 ถนนที่เป็นทางแยกต้องปาดมุมถนนที่ทางแยกข้างละ 3 เมตรและต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

11.4.3 ผิวจราจรอาจเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือแอสฟัลท์ติดคอนกรีต หรือคอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทาง หรือลูกรัง หรือวัสดุอื่นที่มีมาตรฐานวิศวกรรมรองรับ

ข้อ 12 ความลาดชันและทางเลีย่วให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมจราจร

ข้อ 13 กรณีที่เป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม 1 แปลง ต่อ 1 คัน ระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะ ดังนี้

(1) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

(2) กรณีจัดให้มีที่จอดรถขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(3) กรณีจัดให้มีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ 30 องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 แปลง ต่อ 1 คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ 13 (1), (2) และ (3)

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

ข้อ 14 สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้จัดทำตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนภายในโครงการที่ต่อเชื่อม

หมวด 4

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ 15 ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ 16 ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่น ผู้รับผิชอบแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใด นอกเหนือไปจากนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม เป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมวด 5

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ 17 การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การเก็บ ขนและกำจัดขยะ ปฏิกูลและมูลฝอย

หมวด 6

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 18 ระบบการระบายน้ำ

18.1 การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยใช้ท่อระบายน้ำหรือคูคลอง ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม

18.2 ปริมาณและคุณภาพของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการกากอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คูคลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

18.3 การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแล
รับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

18.4 ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(1) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อย
กว่า 5 ปี ของกรุงเทพมหานคร และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่า
ไม่ต่ำกว่า 0.6

(2) ปริมาณไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า 20
ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทาง
วิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ รางระบายน้ำหรือคูคลอง

18.5 ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

- (1) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง
- (2) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ
และบริเวณดักเศษดิน หิน กรวดทราย
- (3) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ
- (4) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ถ้ามี)
- (5) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบ
หรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ เปิด - ปิด

18.6 รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

- (1) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ
หรือคูคลอง (ในหน่วยตารางเมตร)
- (2) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง (ในหน่วย
ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)
- (3) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลองแต่ละบริเวณ
- (4) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง
- (5) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง
- (6) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม และสอดคล้องกับรายการ
คำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้โดย
ผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

18.7 กรณีการใช้ระบบท่อระบายน้ำจะต้องจัดทำแผนผังระบบท่อระบายน้ำและ
การจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ดังนี้

- (1) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า
40 เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(2) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้

โดยไม่เสียหาย

(3) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 : 500 และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 : 1000 ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(4) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มหรือหยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(5) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านหรือกีดขวางทางน้ำ และหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากนี้จะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(6) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อยและต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน 15.00 เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ แต่ทั้งนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานของกรุงเทพมหานคร

(7) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(8) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ตลอดจนวิเคราะห์ผลกระทบว่า แหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ มีความสามารถรองรับปริมาณและอัตราการระบายน้ำทิ้งได้ โดยไม่ก่อความเสียหายต่อสภาพแวดล้อมของแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ 19 ระบบบำบัดน้ำเสีย

19.1 น้ำที่จะระบายออกนอกโครงการ หากเป็นน้ำเสียจะต้องผ่านระบบบำบัด เพื่อให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นของหน่วยงานที่ควบคุม

ดูแลแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ ที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

19.2 ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

19.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด 7

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ 20 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด 8

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งเสริมบริหารการจัดการโครงการ

ข้อ 21 ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะอื่นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่ที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีความกว้างของด้านใดด้านหนึ่งไม่ต่ำกว่า 20 เมตร กรณีมีสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องจัดให้มีระบบการป้องกันอัคคีภัย พร้อมแสดงแผนผังภูมิทัศน์การจัดทำให้ชัดเจน

หมวด 9

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ 22 ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

22.1 ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการสัญจรทางที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

22.2 ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

22.3 พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ 22.1 หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ 22.2 เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ 23 ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร