

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๗)

ของ

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

โดยที่เห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๖ ให้เป็นการเหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๗ (๑) และข้อ ๘ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๔ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๔ ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรร มีดังนี้ คือ

เล่ม ๘๑ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๗

(๑) ที่อยู่อาศัย แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๒๔.๐๐ เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า ๔๐๐ ตารางเมตร (๑๐๐ ตารางวา)

ในกรณีจัดสรรที่ดินพร้อมการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยปลูกสร้างอาคารแถว แต่ละแปลงจะต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖๐ ตารางเมตร (๔๐ ตารางวา)

(๒) ที่ประกอบการพาณิชย์ แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๓.๗๐ เมตร และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๑๔.๐๐ เมตร

(๓) ที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละแปลงจะให้มีความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่เพียงใดนั้น ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคมความปลอดภัย และการผังเมือง”

ฉบับพิเศษ หน้า ๗

เล่ม ๙๑ ตอนที่ ๑๕๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๗

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๕ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร มีดังนี้

(๑) ถนนเอก จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๑.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๑๕.๐๐ เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง ๔ ช่อง กว้างช่องละ ๓.๐๐ เมตร เป็นเกาะกลางถนนกว้าง ๓.๐๐ เมตร และเป็นทางเท้าสองข้าง กว้างข้างละ ๓.๐๐ เมตร

(๒) ถนนโท แบ่งออกเป็น ๓ ลักษณะ คือ

ก. ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๑๑.๐๐ เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องริมสองข้าง กว้างช่องละ ๒.๕๐

เมตร ช่องกลาง ๒ ช่อง กว้างช่องละ ๓.๐๐ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างข้างละ ๒.๕๐ เมตร

ข. ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๑๕.๐๐ เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง ๔ ช่อง กว้างช่องละ ๓.๕๐ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างข้างละ ๓.๐๐ เมตร

ค. ถนนในบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง ๓ ช่อง กว้างช่องละ ๔.๐๐ เมตร และไหล่ถนนสองข้าง กว้างข้างละ ๓.๕๐ เมตร

(๓) ถนนย่อย เป็นทางซึ่งผ่านเข้าไปยังที่อยู่อาศัย และออกได้โดยไม่ต้องกลับทางเดิม

ก. จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง ๒ ช่อง กว้างช่องละ ๓.๐๐ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร

ข. ในกรณีที่ถนนย่อยมีความยาวเกินกว่า ๒๐๐ เมตร จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง ๒ ช่อง กว้างช่องละ ๓.๐๐ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนปลายตัน เป็นทางเข้าไปยังแปลงที่ดินที่ใช้อยู่อาศัย โดยปิดตันที่ปลายหนึ่ง และมีที่สำหรับกลับรถออกมาได้ ซึ่งอาจเป็นรูปลักษณะต่าง ๆ ตรงปลายตัน ถนน

เล่ม ๕๑ ตอนที่ ๑๕๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓

ปลายทางจะต้องมีความยาวไม่เกิน ๑๐๐ เมตร จากจุดที่ต่อเชื่อมกับทางผ่านตลอด และต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง ๒ ช่อง กว้างช่องละ ๓.๐๐ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร

(๕) ทางเดิน เป็นทางที่ต้องมีสิ่งป้องกันยานพาหนะไม่ให้ล่วงล้ำเข้าไปได้ และจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร”

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๘ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๘ ในการพิจารณาว่าถนนสายใดในบริเวณที่ดินจัดสรรจะควรเป็นถนนประเภทใดนั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

อนึ่ง ในบริเวณที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องมีถนนหรือทางเดินครบถ้วนทุกประเภทตามที่ระบุไว้ในข้อ ๕”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๘ ระบบการระบายน้ำในบริเวณที่ดินจัดสรร
มีดังนี้

(๑) น้ำโสโครก คือน้ำที่มีปฏิกุลปะปนอยู่ เป็น
ต้นว่า น้ำที่ผ่านการใช้ในที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์
หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือน้ำที่ใช้ผ่านเครื่องสุขภัณฑ์
แล้ว

(๒) น้ำฝน คือน้ำส่วนเกินจากฝนตกหรือน้ำจาก
ปรากฏการณ์อื่น ๆ ตามธรรมชาติในสภาพปกติ ไม่ว่าจะเกิด
ขึ้นในบริเวณที่ดินจัดสรรหรือไหลมาจากบริเวณข้างเคียง

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการระบายน้ำโสโครก
และน้ำฝนออกจากที่ดินจัดสรรโดยไม่ให้น้ำท่วม โดยจัดทำ
ท่อระบายน้ำ ดังนี้

- ก. การระบายน้ำจากที่ดินแปลงย่อยที่
จัดสรรแต่ละแปลงจะต้องใช้ท่อมีขนาด
เส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติ-
เมตรฝังใต้ดิน สำหรับที่อยู่อาศัย ให้
มีบ่อตรวจระบายหนึ่งแห่งต่อที่ดินแปลง
ย่อยหนึ่งแปลง หากเป็นที่ประกอบการ

พาณิชย์หรือที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคาร
แล้ว ให้มีบ่อตรวจระบาย ๑ แห่ง ต่อ
ที่ดินแปลงย่อย ๒ แปลง และถ้าจุดใด
มีแนวท่อเบนจากแนวเดิมหรือเชื่อมต่อกับ
ท่อที่มีขนาดต่างกับท่อเดิม ให้มีบ่อ
ตรวจระบายไว้ที่นั้นทุกจุดด้วย

- ข. ท่อระบายน้ำจะต้องเป็นท่อดินเผา ท่อ
เคลือบ หรือท่อที่ทำด้วยวัสดุอื่นซึ่งไม่
ผุกร่อนเพราะน้ำไฮโดรเจนซัลไฟด์ ให้เป็น
ไปตามมาตรฐานของทางราชการสำหรับ
ท้องถิ่นนั้น

ท่อระบายน้ำทุกตอนจะต้องระบาย
น้ำให้ไหลไปด้วยความเร็วไม่ต่ำกว่า ๖๐
เซนติเมตรต่อวินาที และจะต้อง
เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำเอกซึ่งเชื่อมต่อกับ
ท่อระบายน้ำไฮโดรเจนซัลไฟด์สาธารณะที่
ปลายด้านหนึ่ง หรือทั้งสองด้านโดยตรง
หรือเชื่อมต่อโดยผ่านท่อระบายน้ำส่วน
อื่น

ในกรณีที่ท่อระบายน้ำจากบริเวณ
ที่ดินจัดสรรเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำ
หรือแหล่งน้ำสาธารณะใด ๆ ซึ่งมีได้
เป็นทางระบายน้ำโสโครกสาธารณะ
ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องสร้างระบบบำบัด
น้ำโสโครก (waste water treatment system)
เพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูลก่อนที่จะระบายออก

(๓) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในกรณีที่ผู้จัดสรร

ที่ดินจะต้องสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครกตาม (๒) ข. ผู้จัดสรร
ที่ดินจะต้องกันที่ดินเป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่าหนึ่ง
ส่วนในหนึ่งร้อยส่วนของที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรร เพื่อสร้าง
ระบบบำบัดน้ำโสโครกตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมการจัด
สรรที่ดินเห็นชอบ ”

ข้อ ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๑๐ (๓) แห่งข้อ
กำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๖

“ (๓) ในกรณีที่เชิงเดินสายไฟฟ้าใต้ดิน ผู้จัดสรร
ที่ดินจะต้องจัดทำตามแบบแปลนและแผนผังที่ได้รับความเห็น
ชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุม
เรื่องไฟฟ้า ”

เล่ม ๕๑ ตอนที่ ๑๕๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๗

ข้อ ๖ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๓ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๓ ผู้ใดจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดี่ยว หรือจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่งเพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

(๑) ในกรณีที่ดินแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนถึง ๑๕๐ แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ

ก. ใช้เป็นสนามเด็กเล่นอย่างน้อย ๑ แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบห้าส่วนของเนื้อที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และต้องไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ตารางเมตร (๑ ไร่)

ข. ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล ๑ แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑,๖๐๐ ตารางเมตร (๑ ไร่)

ก. ใช้ตั้งร้านค้าย่อย ๑ แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามสิบส่วนของที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และต้องไม่น้อยกว่า ๘๐๐ ตารางเมตร (๒๐๐ ตารางวา)

ถ้าเกินกว่า ๑๕๐ แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ
บริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๑๕๐ แปลง เศษของ ๑๕๐
แปลง ถ้าเกินครึ่งหนึ่งให้ถือเป็น ๑๕๐ แปลง

(๒) ในกรณีที่จัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยตาม (๑)
มีจำนวน ๘๕๐ แปลง นอกจากจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการ
สาธารณะตามที่จำเป็นดังกล่าวใน (๑) ก. ข. และ ค. แล้ว จะ
ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังนี้ด้วย คือ

ก. ใช้สร้างสวนสาธารณะและสนามกีฬา
ประชาชน ๑ แห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า
หนึ่งในสิบส่วนหนึ่งของเนื้อที่ดินที่ใช้
เป็นที่อยู่อาศัย และต้องไม่น้อยกว่า
๑๘,๒๐๐ ตารางเมตร (๑๒ ไร่)

ข. ใช้ตั้งโรงเรียนประถมและมัธยมชาย ๑
แห่ง หญิง ๑ แห่ง หรือชายหญิงรวมกัน
๒ แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า
๑๖,๐๐๐ ตารางเมตร (๑๐ ไร่)

ถ้าเกินกว่า ๘๕๐ แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้
เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๘๕๐ แปลง เศษของ
๘๕๐ แปลง ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น ๘๕๐ แปลง

(๓) ในกรณีที่จัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมี
จำนวนไม่ถึง ๕๕๐ แปลง แต่มีจำนวนเนื้อที่เกินกว่า ๘๐,๐๐๐
ตารางเมตร (๕๐ ไร่) และไม่เกิน ๑๖๐,๐๐๐ ตารางเมตร
(๑๐๐ ไร่) จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะตาม (๑)

ก. ข. และ ค. ด้วย

ถ้าเกินกว่า ๑๖๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๑๐๐ ไร่) จะ
ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก
๑๖๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๑๐๐ ไร่) เว้นแต่จำนวนเนื้อที่ที่เกินมี
จำนวนไม่ถึงกึ่งหนึ่งของ ๑๖๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๑๐๐ ไร่)

(๔) ในกรณีที่จัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยตาม
(๓) มีจำนวนเนื้อที่เกินกว่า ๖๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๔๐๐ ไร่)

เล่ม ๕๑ ตอนที่ ๑๕๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๗

แต่ไม่เกิน ๑,๒๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๕๐๐ ไร่) นอกจากจะต้อง
จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเป็นดังกล่าวใน (๑)
ก. ข. และ ค. แล้ว จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะ
ตาม (๒) ก. และ ข. ด้วย

ถ้าเกินกว่า ๑,๒๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๕๐๐ ไร่)
จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก
๑,๒๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๕๐๐ ไร่) เว้นแต่จำนวนเนื้อที่ที่เกิน
มีจำนวนไม่ถึงกึ่งหนึ่งของ ๑,๒๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร (๕๐๐ ไร่)”

ข้อ ๗ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๑๗

ชลอ วนะภูติ

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน