

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ (๑) และข้อ ๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

(๒) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๔)

หมวด ๑

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๔ การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

(๑) แผนผังให้จัดทำเป็น ๒ ประเภท คือ แผนผังบริเวณ และแผนผังเฉพาะ

แผนผังบริเวณ ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณที่ดินจัดสรรและลักษณะการใช้ที่ดินติดต่อโดยรอบที่ดินจัดสรรโดยสังเขป

แผนผังเฉพาะ ได้แก่ แผนผังแสดงบริเวณที่ดินที่จัดเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ประกอบการอุตสาหกรรม และอื่น ๆ

สำหรับแผนผังเฉพาะให้จัดทำโดยมีมาตรฐานตามความเหมาะสมเพื่อให้เห็นได้ชัดเจนและต้องแสดงรายการ ดังนี้

ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและชื่อโครงการ (ถ้ามี)

ข. หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่รวมของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

ค. อาณาเขตของที่ดินที่ขอทำการจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม รวมทั้งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะอื่น ๆ

ง. ขนาดความกว้าง ความยาว เนื้อที่ และหมายเลขประจำแปลงย่อยทุกแปลง เรียงตามลำดับยกเว้นที่ดินที่จัดไว้เพื่อสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ โดยไม่แยกประเภทของที่ดินแปลงย่อยนั้น

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

จ. ขนาดความกว้าง ความยาว และรูปตัดของถนนและทางต่าง ๆ โดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในถนนและทางทุกสาย เช่น ผิวจราจรทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า เป็นต้น

ฉ. หากที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในเขตที่มิประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ต้องระบุประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนั้นตามผังเมืองรวมด้วย

ช. อื่น ๆ (ถ้ามี)

(๒) โครงการและวิธีการให้มีรายการ ดังนี้

ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและชื่อโครงการ (ถ้ามี)

ข. ทดตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

ค. ทดตั้งของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ง. เนื้อทั้งหมดที่ทำการจัดสรร และเนื้อของที่ดินแต่ละประเภทที่ทำการจัดสรร คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละประเภท

จ. จำนวนแปลงย่อยของที่ดินแต่ละประเภทที่จะทำการจัดสรร และจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่จะทำการจัดสรร

ฉ. สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินจะจัดทำสิ่งใดบ้างให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบ ขนาดวิธีการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และจะเริ่มดำเนินการกับจะจัด

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

ทำให้เสร็จเมื่อใด ทั้งนี้ ให้แสดงรายการก่อสร้างและแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย

ข. การจำหน่ายที่ดินจะจำหน่ายโดยวิธี เงินสด หรือเงินผ่อน และระยะเวลาผ่อนชำระ

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๕ ขนาดความกว้าง ความยาว หรือเนื้อที่ต่ำสุดของที่ดินแปลงย่อย มตงน

(๑) ที่อยู่อาศัย ในกรณีจำหน่ายเฉพาะที่ดินแต่ละแปลง ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร ความยาวไม่ต่ำกว่า ๒๐ เมตร หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

(๒) ที่อยู่อาศัย ในกรณีจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ความยาว และเนื้อที่ต่ำสุด แยกเป็นแต่ละประเภท ดังนี้

บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๗ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา การปลูกสร้างอาคารประเภทนี้ต้องห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าติดกับถนนไม่ต่ำกว่า ๒ เมตร หูกระยะความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลงหนึ่งช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(๓) ที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๒ ตารางวา หูกระยะความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลงหนึ่งช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(๔) ที่ประกอบการอุตสาหกรรม ที่ดินแต่ละแปลงจะให้มี ความกว้าง ความยาวหรือมเนื้อที่ต่ำที่สุดเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่งแวดล้อมต่างๆ

หมวด ๓

ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

ข้อ ๖ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ และทางเท้า ในที่ดินจัดสรรรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางนอกที่ดินจัดสรร มีดังนี้

(๑) ถนนพิเศษ จะต้องมีความกว้างของเขตทางผิวจราจร และทางเท้าเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) ถนนเอก ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๕ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

(๓) ถนนโท แบ่งเป็น ๓ ลักษณะ

(ก) ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑ เมตร

(ข) ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ปลูกสร้างอาคารหันหน้าเข้าหากัน ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

ในกรณีปลูกสร้างอาคารหันหน้าติดถนนด้านเดียว ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

กว้างไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑ เมตร

(ค) ถนนในบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรมจะต้องมีความกว้างของเขตทางผิวจราจรและทางเท้าเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๔) ถนนย่อย คือ ถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนในบริเวณที่ดินจัดสรรต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖ เมตรและทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑ เมตร

(๕) ถนนปลายตัน คือ ถนนที่ปิดตันด้านหนึ่ง หากมีความกว้างของผิวจราจรต่ำกว่า ๑๐ เมตร และมีความยาวเกินกว่า ๕๐ เมตร ต้องมีที่กลับรถตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบ

ข้อ ๑ ระดับความสูงของหลังถนน ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรและอาจจะจัดทำให้ได้มาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง และใกล้เคียงกับที่ดินที่ทำการจัดสรรด้วยก็ได้

ข้อ ๘ ความมั่นคงแข็งแรง ความลาดเอียง และการหักเลี้ยวของถนนและผิวจราจรให้เป็นไปตามมาตรฐานของถนนแต่ละประเภทของทางราชการในท้องถิ่นนั้นๆ

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

ข้อ ๕ การพิจารณาว่าถนนสายใดในบริเวณที่ดินจัดสรรจะควรเป็นถนนประเภทใด หรือจะให้ผายปากถนนด้วยหรือไม่นั้น ให้ถือตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

ในบริเวณที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องมีถนนครบถ้วนทุกประเภท ตามที่ระบุไว้ในข้อ ๖ ก็ได้

หมวด ๔

ระบบการระบายน้ำ

ข้อ ๑๐ การระบายน้ำในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

(๑) น้ำโสโครก คือ น้ำที่มนุษย์ปัสสาวะป้อนอยู่ เป็นต้นว่าน้ำที่ผ่านการใช้ในที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

(๒) น้ำฝน คือ น้ำที่เกิดจากฝนตกหรือน้ำจากปรากฏการณ์อื่น ๆ ตามธรรมชาติในสภาพปกติไม่ว่าจะเกิดขึ้นในบริเวณที่ดินจัดสรรหรือไหลมาจากที่ดินข้างเคียง

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำโสโครก และน้ำฝนออกจากที่ดินจัดสรร เพื่อไม่ให้มีน้ำท่วมโดยจัดให้มีการระบายน้ำ ดังนี้

ก. การระบายน้ำจากที่ดินจัดสรรจะต้องใช้ท่อระบายน้ำขนาดใดให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรร

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

ที่ดิน แต่ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต้องไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตร และมีบ่อตรวจระบายน้ำ ดังนี้

ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว ต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำไม่ต่ำกว่า ๑ บ่อ ต่อ ๑ แปลง

ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรือที่ประกอบการพาณิชย์ต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำไม่ต่ำกว่า ๑ บ่อ ต่อ ๒ แปลง

ทุกจุดที่เป็นทางแยกทางเชื่อมเปลี่ยนแนวหรือทุกระยะ ๑๒ เมตร ต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำ

ข. ท่อระบายน้ำต้องเป็นท่อดินเผา ท่อเคลือบ ท่อคอนกรีต รางคอนกรีต หรือรางที่ทำด้วยวัสดุอื่นที่สามารถระบายน้ำได้ในสภาพท้องถิ่น

(๓) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในกรณีขอทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๕๐ แปลง ขึ้นไป หากท่อระบายน้ำจากบริเวณที่ดินจัดสรร เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะใด ๆ ซึ่งมีได้เป็นทางระบายน้ำโสโครกสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันที่ดินเพื่อสร้างบ่อบำบัดน้ำโสโครก มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งในหนึ่งร้อยส่วนของเนื้อที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรเพื่อจำหน่ายทุกแปลงรวมกัน

ระบบและมาตรฐานของบ่อบำบัดน้ำโสโครกต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

หมวด ๕

ระบบไฟฟ้า

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้ระบบไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด ๖

ระบบประปา

ข้อ ๑๒ ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

(๑) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

(๒) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตาม (๑) ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคบริโภคตามควรแก่สภาพท้องถิ่น แบบและมาตรฐานของระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

หมวด ๓

ระบบโทรศัพท์

ข้อ ๑๓ ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

หมวด ๔

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ ๑๔ ผู้ใดจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดี่ยวหรือจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่ง เพื่อเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

(๑) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๑๐๐ ถึง ๒๐๐ แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสนามเด็กเล่น ไม่น้อยกว่าหนึ่งแห่ง แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ ตารางวา ถ้าเกิน ๒๐๐ แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขนทก ๆ ๒๐๐ แปลง เศษของ ๒๐๐ แปลง ถ้ามีจำนวนตั้งแต่ ๑๐๐ แปลง ขึ้นไป ให้ถือเป็น ๒๐๐ แปลง

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

(๒) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มณฑลไว้ตาม (๑) แล้ว ต้องจัดให้มณฑลไว้เพื่อใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาลไม่น้อยกว่าหนึ่งแห่ง และอื่น ๆ เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๔๐๐ ตารางวา ถ้าเกิน ๕๐๐ แปลง ต้องจัดให้มณฑลดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทุก ๆ ๕๐๐ แปลง

(๓) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๒,๐๐๐ แปลงขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มณฑลไว้ตาม (๑) และ (๒) แล้ว ต้องจัดให้มณฑลไว้เพื่อ

ก. จัดทำสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน หนึ่งแห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๐ ไร่

ข. ใช้ตั้งโรงเรียนประถมศึกษาหนึ่งแห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่

(๔) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๔,๐๐๐ แปลง ขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มณฑลไว้ตาม (๑), (๒) และ (๓) แล้ว ต้องจัดให้มณฑลไว้เพื่อใช้ตั้งโรงเรียนมัธยมศึกษา หนึ่งแห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๒๐ ไร่

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณา เห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึง ถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรร

เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๒๑ ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

ที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดดินให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรร
ที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๐

พิศาล มุลศาสตรสาทร

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน