

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๗ (๑) และข้อ ๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐

(๒) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๓

ข้อ ๔ ในกรณีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาเห็นเป็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายก็ได้

หมวด ๑

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดินและลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ รวมทั้งเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดิน จากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอกตามสภาพความเป็นจริงในพื้นที่ให้สามารถตรวจสอบได้

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงรูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินทุกแปลง ที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน และรายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณ และบริเวณที่ติดต่อกัน รวมทั้งเงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดินทั้งของทางราชการและของทางส่วนบุคคล ให้แสดง

การแบ่งส่วนโครงการย่อยของการจัดสรรที่ดิน (ถ้ามี) ในแผนผังบริเวณรวม และในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังแสดงการแบ่งที่ดินออกเป็นที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายแยกประเภท และแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามบัญชี ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งประกอบไปด้วย แผนผังต่าง ๆ ได้แก่

- ก. แผนผังระบบการระบายน้ำ
- ข. แผนผังระบบการประปา
- ค. แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย
- ง. แผนผังระบบถนนและทางเท้า
- จ. แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ แผนผังทุกรายการ จะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการ ให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๗ แผนผังแต่ละรายการจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 ของทางราชการ โดยจะต้องจัดให้มุมด้านล่างข้างขวา แสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่บริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียน ใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

หมวด ๒

โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๘ ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐาน และรายละเอียดตามความในข้อ ๑๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ดังต่อไปนี้

๘.๑ ชื่อของผู้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งที่อยู่ และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

๘.๒ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน

๘.๓ หมายเลขเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรร เนื้อที่ดินรายแปลง และเนื้อที่ดินรวม รายการนี้จะต้องแสดงไว้ในแผนผังบริเวณรวมของหมวด ๑ ด้วย

๘.๔ บัญชีแสดงหมายเลขของที่ดินแปลงย่อย และเนื้อที่ดินแต่ละแปลงที่ดินย่อยที่จะจัดจำหน่ายทั้งหมด โดยเรียงลำดับต่อเนื่องกันไปทุกประเภทที่จะทำการจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยที่ใช้เพื่อเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แสดงเนื้อที่ดินเป็นรายแปลง

๘.๕ ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ให้มีรายละเอียดแสดงขนาด ความกว้าง ความยาว เนื้อที่และจำนวนของแต่ละประเภท โดยกำหนดวันที่เริ่มก่อสร้างและวันที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จและในกรณีที่เป็นโครงการใหญ่ ให้แบ่งเป็นส่วนหรือเป็นโครงการย่อย พร้อมทั้งราคาก่อสร้างจัดทำโดยประมาณแยกเป็นส่วน ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดสร้างและการกำหนดมูลค่าการค้าประกันสาธารณูปโภค

การจัดแบ่งเป็นส่วนหรือโครงการย่อย ต้องแสดงแต่ละส่วนให้ชัดเจนในแผนผังบริเวณรวมให้เห็นความเชื่อมโยงระหว่างโครงการย่อยด้วยกัน

๘.๖ ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละที่ดินแปลงย่อยที่จะทำการจำหน่าย โดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะเก็บไว้ภายหลังจะต้องแจ้งประเภทของอาคารที่สร้างขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดความต้องการระบบสาธารณูปโภค

ข้อ ๘ ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๘.๑ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดินโดยการรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณทั้งส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

๘.๒ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคารรวมทั้งระบบวิธีการชำระค่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งประเภทเงินสดและเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้ ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นบัญชีรายละเอียดทั้งค่าที่ดินค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือราคาเหมารวมทั้งที่ดินและอาคาร

- ๘.๓ วิธีการในการบำรุงรักษา และการบริการสิ่งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- ๘.๔ วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการ ตลอดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
- ในข้อ ๘.๓ จากผู้ซื้อ
- ๘.๕ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะ ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- ๘.๖ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- ๘.๗ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

หมวด ๓

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

- ข้อ ๑๐ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ
- ๑๐.๑ ขนาดใหญ่ ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่
- ๑๐.๒ ขนาดกลาง ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐-๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๕-๑๐๐ ไร่
- ๑๐.๓ ขนาดเล็ก ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐-๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๕ ไร่
- ข้อ ๑๑ ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า ๒๐.๐๐ เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๘๐ ตารางวา
- ข้อ ๑๒ ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท ดังนี้
- ๑๒.๑ บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

๑๒.๒ บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกัน ต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

๑๒.๓ บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑๒.๔ อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินตามข้อ ๑๒.๓ และ ๑๒.๔ ต้องจัดให้มีเพิ่มขึ้นระหว่างที่ดินแปลงย่อยประเภทนี้ที่ต่อเนื่องกับที่ดินแปลงย่อยประเภทอื่น ช่องว่างนี้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุง และอนุญาตให้ใช้เป็นที่กัณฑ์หรือเพื่อการอื่นได้

ข้อ ๑๓ ในการจัดสรรที่ดินเป็นประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดและเนื้อที่ดินของที่ดินแปลงย่อย ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมกับหลักเกณฑ์ด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่งแวดล้อม และอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ ๑๑ และต้องแยกห่างจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๔ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคต ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๕ ตารางวา (๓๐๐ ตารางเมตร) ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ จะถูกนำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามหมวดอื่นต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดิน เป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์เกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ทั้งโครงการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ที่นำไปคำนวณตามวรรคต้น จากผลเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินที่แสดงมาในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นตัวคำนวณแทนก็ได้

ข้อ ๑๕ การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บจะกระทำมิได้ การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่ควรให้มีเศษเป็นเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับขนาด และรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้

หมวด ๔

ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

ข้อ ๑๖ ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงต้องมีความกว้างของหน้าที่ดินที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อถัดไป

ข้อ ๑๗ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

๑๗.๑ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๑๐๐ แปลง หรือไม่เกิน ๒๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๖.๐๐ เมตร และจัดทำทางเท้ายกระดับ ด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑.๑๕ เมตร

๑๗.๒ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน ๓๐๐ แปลง หรือไม่เกิน ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๘.๐๐ เมตร และทางเท้าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

๑๗.๓ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า ๕๐ ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๑๒.๐๐ เมตร และทางเท้าข้างละ ๒.๐๐ เมตร

๑๗.๔ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมทุกขนาด ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๑๒.๐๐ เมตร และทางเท้าข้างละ ๒.๐๐ เมตร และมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยวหรือทางแยกไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๗ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๙ ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๒๐ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กั้นรถทุกระยะ ๑๐๐ เมตร และที่ปลายตันที่กั้นรถต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ ๒๓

ข้อ ๒๑ ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า กว้าง ๒.๕๐ เมตร ในบริเวณต่อไปนี้

๒๑.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๒๑.๒ ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

๒๑.๓ ตลอดความยาว ๒ ฝั่งถนน เป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตร ขึ้นไป เว้นแต่ถนนตามข้อ ๑๗.๓ และข้อ ๑๗.๔

ข้อ ๒๒ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๗ โดยจะต้องยกระดับให้สูงกว่าผิวจราจรระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไป ตลอดความยาวถนน วัสดุปูทางเท้าต้องเป็นคอนกรีต และต้องมีความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวางขอบทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร

จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษขนาดอย่างน้อย ๑.๐๐ x ๑.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๓ ระดับความสูงของหลังถนนต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กำหนด

ข้อ ๒๔ ถนนสายประธานหรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมาก ต้องมีความลาดชัน และทางเลี้ยวของผิวการจราจรที่สะดวกต่อการขับขี่รถยนต์อย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจร

ทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วน ต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน ทางเลียวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลียวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๕ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๖ ถนนที่ตัดผ่านตำรางสาธาณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าตำรางสาธาณประโยชน์กว้างต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อดลอดโดยมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า ๑๐๐ เซนติเมตร และหลังท่อดลึงจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘๐ เซนติเมตร

ข้อ ๒๗ ที่กัลัรบรถตามข้อ ๒๐ ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ต่อไปนี้

๒๗.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๒๗.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ทั้ง ๒ ด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๒๗.๓ กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๒๗.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววาย ต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๘ ถนนที่ใช้เป็นถนนเดินรถทางเดียวในบริเวณการจัดสรรที่ดิน หรือใช้สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่โครงการ จะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว เท่านั้น

ข้อ ๒๙ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๓๐ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถระดับและความลาดชัน ทางเลียว ที่จอดรถ ที่กัลัรบรถ และส่วนประกอบของถนนได้

หมวด ๕
ระบบการระบายน้ำ

ข้อ ๓๑ น้ำเสียที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้าหรือสถานประกอบการทุกหลัง หรือทุกแห่ง และน้ำฝนที่เกิดจากฝนตกบนบริเวณที่ดินจัดสรรจะต้องมีการระบายออกจากบริเวณ โดยระบบท่อระบายน้ำ หรือรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ให้สามารถระบายน้ำทั้งหมดได้ โดยไม่ให้เกิดการท่วมล้น หรือขังอยู่ในบริเวณที่จัดสรรได้ นอกจากนี้ในระบบบำบัดน้ำเสียหรือแหล่งน้ำที่จัดไว้โดยเฉพาะ

น้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องไปสู่แหล่งทิ้งน้ำสาธารณะ ที่เป็นคู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใดได้อย่างพอเพียงโดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง ในกรณีที่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่ระบบท่อน้ำสาธารณะ หรือน้ำริมทางสาธารณะจะต้องได้รับการอนุญาตยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแล้วเท่านั้น ผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะในโฉนดที่ดิน ให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึก ของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะ นั้น

ข้อ ๓๒ ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้

๓๒.๑ ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ ๕ ปี หรือนานกว่าของท้องที่นั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

๓๒.๒ ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

๓๒.๓ ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร

ให้มีรายการคำนวณปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ ความเร็วของการไหลของน้ำ ในท่อระบายน้ำ และประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ ประกอบมากับแผนผังระบบการระบายน้ำ

ข้อ ๓๓ ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำรวมที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ รางระบายน้ำ บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บ่อตรวจการระบายน้ำ บ่อพักน้ำเสียและระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อยและบ่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ ๓๔ การจัดทำแผนผัง ระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

๓๔.๑ ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร

ในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน อนุญาตให้ใช้ท่อระบายน้ำที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ได้ และท่อระบายน้ำทั้งหมดต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้โดยไม่ผุกร่อน หรือสลายตัว และต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย

๓๔.๒ ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า ๑:๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องไม่เกินกว่า ๑:๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

๓๔.๓ เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสีย หรือนอกบ่อพักน้ำเสียก็ได้ การสูบน้ำต้องให้ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า และให้ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า ๑.๐๐ เมตร ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

๓๔.๔ แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้ โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

๓๔.๕ บ่อพักที่ระบายน้ำต้องจัดให้มีประจำทุกที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว และให้ใช้บ่อหนึ่งต่อสองแปลงได้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยที่เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรือ อาคารพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ต้องแยกที่ระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

๓๔.๖ ให้มีบ่อตรวจการระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่เพียงพอ ให้สามารถลงไปขุดลอก หรือทำความสะอาดที่ระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบที่ระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

๓๔.๗ กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับความสูงต่ำต่างกัน ให้แสดงเส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นที่ระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า พร้อมทั้งระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอกหรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

ข้อ ๓๕ ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสองด้วย

หมวด ๖

ระบบการบำบัดน้ำเสีย

ข้อ ๓๖ น้ำที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้า หรือสถานประกอบการทุกหลังทุกแห่ง ในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นน้ำจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ห้องน้ำ ครัว หรือส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในท้องถิ่นนั้นเสียก่อน จึงจะระบายสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้งได้

ข้อ ๓๗ ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมารับบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้น จะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงให้ปรากฏในแผนผัง และรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

ข้อ ๓๘ เงื่อนไขต่อไปนี้เป็นข้อกำหนดที่ให้ถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

๓๘.๑ ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคาร ใช้เกณฑ์ร้อยละ ๕๕ ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ ลิตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

๓๘.๒ ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า ๑๕๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

๓๘.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับปริมาณน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑ วัน

๓๘.๔ ระดับท้องที่ระบายน้ำที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียต้องอยู่ต่ำกว่าระดับท้องที่ระบบน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน ๑๐ เซนติเมตร

ข้อ ๓๘ ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบบิโอสระให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์กำหนดในข้อ ๓๘.๑ และให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

๓๘.๑ ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้องมียุติมาตรของส่วนที่เติมอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ ๔๐ ของปริมาตรรวมของระบบ และอัตราการเติมอากาศต้องไม่น้อยกว่า ๔๐ ลิตรต่อนาทีสำหรับคนไม่เกิน ๕ คน ปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ลิตรต่อคน

๓๘.๒ ระบบชนิดไม่เติมอากาศ จะต้องมียุติมาตรของส่วนที่บรรจุด้วยวัสดุกรองไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ของปริมาตรรวมของระบบ ส่วนปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า ๓๐๐ ลิตรต่อคน

ข้อ ๔๐ ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลางที่รวมรับน้ำเสียมาบำบัดจากที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป จะต้องจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหาก โดยมีเนื้อที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อพักน้ำเสีย และบ่อเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อบำบัดน้ำเสีย และบ่อพักน้ำทิ้ง ต้องให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

๔๐.๑ ระบบชนิดบ่อฝัง จะต้องมีความลึกของระดับน้ำเสียในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียระหว่าง ๑.๒๐ เมตร ถึง ๑.๕๐ เมตร ได้ระดับท้องที่ระบายน้ำเข้าหรือระดับสันฝายแบ่งน้ำกับบ่อพักน้ำทิ้ง บ่อพักน้ำทิ้งจะต้องมีสัดส่วนไม่ใหญ่เกินกว่า ๑ ใน ๓ ส่วนของบ่อบำบัดน้ำเสีย และทั้งสองส่วนต้องรับปริมาณน้ำรวมกันได้ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ ๓๘.๓

ระบบบำบัดชนิดบ่อฝังต้องมีการเติมอากาศในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องเติมอากาศซึ่งมีกำลังรวมกันไม่น้อยกว่า ๕ แรงม้า และติดตั้งอยู่ในจุดที่สามารถกระจายการเติมอากาศได้ทั่วทั้งบ่อบำบัด

๔๐.๒ ระบบชนิดถังปิด จะต้องเป็นระบบชนิดผสมระหว่างชนิดไม่เติมอากาศ และชนิดเติมอากาศอยู่ด้วยกัน โดยน้ำเสียจะผ่านวัสดุกรองในส่วนไม่เติมอากาศไปสู่ส่วนเติมอากาศ หรือส่วนดักกลั่นก่อนกลายเป็นน้ำทิ้ง ส่วนบำบัดที่บรรจุวัสดุกรองต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ และส่วนเติมอากาศต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๕ ของปริมาตรรวมของระบบ

๔๐.๓ ระบบชนิดอื่น เช่น ระบบแบบหมุนรอบตัวทั้งทางราบและทางตั้ง ระบบแผ่นหมุน ระบบตะกอนเร่ง และอื่น ๆ ให้วิศวกรผู้ออกแบบระบบน้ำเสออรายละเอียดทางวิชาการ ของระบบที่ใช้พร้อมแผนผัง เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป

ข้อ ๔๑ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง ที่สามารถเข้าไป ตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลางต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ยานพาหนะ เข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ใน การบำบัดน้ำเสีย และการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

หมวด ๗

ระบบไฟฟ้า

ข้อ ๔๒ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผัง ที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด ๘

ระบบประปา

ข้อ ๔๓ ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

๔๓.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วน ภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๔๓.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ ๔๓.๑ ให้จัดทำระบบประปา หรือระบบ น้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบ จ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบ รายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรณี ตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาล ถ้าใช้น้ำผิวดินเพื่อการผลิตน้ำประปาหรือน้ำสะอาดต้องแสดงคุณภาพ ของน้ำดิบ และน้ำที่ผ่านการผลิตให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบเสียก่อน

(๓) ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หมวด ๘

ระบบโทรศัพท์

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

หมวด ๑๐

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ ๔๕ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดและปรับปรุงพื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อใช้เป็น สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

๔๕.๑ ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อน หย่อนใจ จำนวน ๑ แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่าย

๔๕.๒ การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬา และสวนสาธารณะ ตามข้อ ๔๕.๑ จะต้อง อยู่บริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกัน พื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า ๓ ไร่

๔๕.๓ กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนด มาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

ข้อ ๔๖ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย โดยแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ เสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาตามความเหมาะสม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

อนันต์ อนันตกุล

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน