

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดตาก

พ.ศ. ๒๕๔๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตาก ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดตาก พ.ศ. ๒๕๔๗”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตาก พิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดินและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตาก จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้ระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณ....(ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) รายละเอียดของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของทางราชการและส่วนบุคคล

(๕) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมด ไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินต่างประเภทการใช้ที่ดิน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้องและให้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่พักลักรถหรือเพื่อการอื่นใด

๕.๔ แผนผังและแบบก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังและแบบก่อสร้างที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ดังนี้

- (๑) ระบบไฟฟ้า
- (๒) ระบบประปา
- (๓) ระบบการระบายน้ำ
- (๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (๕) ระบบถนนและทางเท้า
- (๖) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A ๑ โดยให้มุมด้านล่างข้างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่บริเวณ

การจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรม ด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

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

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบ แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาต)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ให้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่า สามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๖.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร การกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณ ทั้งส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน และหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะจำหน่ายโดยวิธีชำระเป็นเงินสด หรือเงินผ่อนส่งเป็นงวด ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อ สามารถเลือกได้

๖.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะ ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อย ที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและ ขนบธรรมเนียมประเพณี (ถ้ามี)

๖.๙ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาสารณสาธารณะ

๖.๑๐ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอ จัดสรรนั้น

๖.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๓ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๓.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๕ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๕ - ๑๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินดังต่อไปนี้

๘.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อย ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า ๒๐.๐๐ เมตร หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๘.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท ดังนี้

๘.๒.๑ บ้านเดี่ยว

(๑) ความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา

(๒) หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดตาม (๑) ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๘.๒.๒ บ้านแฝด

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๘.๒.๓ บ้านแถว

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๘.๒.๔ อาคารพาณิชย์

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๘.๓ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

๘.๔ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

๘.๕ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคตให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวาต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๕ การสาธารณสุข

การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน ปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นนั้น ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ สิ่งปฏิกูลเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตากพิจารณาตามความเหมาะสม

หมวด ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๐ ระบบการระบายน้ำ

๑๐.๑ การระบายโดยระบบท่อและรางระบายน้ำ ที่ออกแบบ เป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

๑๐.๒ ทางเดินของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบ บำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องพอเพียง โดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียงและจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงาน ผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีที่ต้องได้รับอนุญาต)

๑๐.๓ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ ๕ ปี หรือนานกว่าของท้องถิ่นและสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อย ต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่น ตามข้อมูลที่ยอ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภท วัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

๑๐.๔ ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย

- (๑) ท่อระบายน้ำรวม (ที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้)
- (๒) รางระบายน้ำ
- (๓) บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนนและรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)
- (๔) บ่อตรวจการระบายน้ำ
- (๕) บ่อพักน้ำเสีย
- (๖) ระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี)
- (๗) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย
- (๘) บ่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ
- (๙) ระบบการผันของน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๑๐) บริเวณรับน้ำทั้งจากการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

๑๐.๕ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบมากับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

- (๑) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที
- (๒) ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ
- (๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ
- (๔) ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ
- (๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ
- (๖) ประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๐.๖ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้ โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบและมีระดับความลาดเอียง ดังนี้

ก. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางกลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า ๑:๕๐๐

ข. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางเกินกว่า ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า ๑:๑๐๐๐

(๔) เครื่องสูบน้ำเสีย จะเป็นแบบใดก็ได้ (แบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสีย แบบนอกบ่อพักน้ำเสีย) แต่การสูบน้ำจะต้อง

ก. ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า

ข. ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า ๑.๐๐ เมตร

ค. ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสีย ต้องไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

(๕) แนวท่อระบบการระบายน้ำ ต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์
จัดให้บ่อหนึ่งต่อสองแปลง

ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

(๓) บ่อตรวจการระบายน้ำ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอ
ให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำ
ที่สำคัญตามความเหมาะสม

(๔) กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน
ให้แสดง

ก. เส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดง
แนวเส้นท่อระบายน้ำโดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอก
หรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

(๕) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง
หากเป็นลำรางสาธารณะ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึก ของลำรางจากบริเวณ
ที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน
ให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบมีรายละเอียดต่าง ๆ
ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของ
ระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๑ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๑.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรร ถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีความสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรร เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ ที่จะต้องถูกควบคุมการระบายน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๑.๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธี หรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงให้ปรากฏในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ ที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

๑๑.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลาง ต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่พาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียและการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ ๑๒ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ดินถนน สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร ความกว้างของ

เขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อย ต้องไม่ต่ำกว่า เกณฑ์กำหนดในข้อ ๑๓

ข้อ ๑๓ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

๑๓.๑ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๕ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๓.๒ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๕ - ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๓.๓ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

๑๓.๔ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตรและมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อย มีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคาร ในทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๔ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๓ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๕ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตรและไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร

ข้อ ๑๖ ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กั้นรถทุกระยะ ๑๐๐ เมตร และที่ปลายตัน ที่กั้นรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๖.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตรและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๖.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ทั้งสองด้านและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๖.๓ กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตรและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๖.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๑๗ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ากว้าง ๒.๕๐ เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

๑๗.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๑๗.๒ ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

๑๗.๓ ตลอดความยาว ๒ ฝั่งถนน เป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ที่มีความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป เว้นแต่ถนนตามข้อ ๑๓.๓ และข้อ ๑๓.๔

ข้อ ๑๘ ทางเท้า

๑๘.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๓ ทั้งนี้ความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

๑๘.๒ ระยะยกระดับสูงกว่าผิวจราจรระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไปตลอดความยาวถนน ยกเว้นถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแฝด หรือบ้านแถว จะไม่ทำเป็นทางเท้ายกระดับก็ได้

๑๘.๓ วัสดุปูทางเท้า ต้องทำด้วยวัสดุซึ่งปกติไม่เปลี่ยนแปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

๑๘.๔ ขอบทางเท้า ต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร

๑๘.๕ จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้ลดคันหินลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๑๕.๓

๑๘.๖ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ ขนาดอย่างน้อย ๑.๐๐×๑.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๘ ระดับความสูงของหลังถนน

๑๘.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๑๘.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๑๘.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติดคอนกรีต หรือลาดยางแอสฟัลต์ รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามมาตรฐานที่หน่วยงานที่รับผิดชอบกำหนด

ข้อ ๒๐ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๐.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วน ต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๐.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้าน ไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๑ การปาดมุมถนน

๒๑.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๑.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๒ สะพาน สะพานท่อและท่อลอด

๒๒.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

๒๒.๒ ถ้าลำรางสาธารณประโยชน์กว้างต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อหรือใช้ท่อลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนดก็ได้

ข้อ ๒๓ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๒๔ ความปลอดภัยอื่นๆ

ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่างและต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น

ข้อ ๒๕ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตากมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับ และความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และส่วนประกอบของถนนได้

หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๒๖ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน
แผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดตาก

ข้อ ๒๗ ระบบประปา

ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาคหรือ
การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น
กรณีที่หน่วยงานดังกล่าวไม่สามารถให้บริการได้ หรือที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ
เช่นว่านั้น ให้จัดทำระบบประปาสัมปทานและต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้าง
ระบบจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็น
ผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจาก
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตาก

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับ
สัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วย
การสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๘ ระบบการป้องกันอัคคีภัย

ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร
จำนวนไม่ต่ำกว่า ๕๐ แปลง จะต้องจัดทำจุดจ่ายน้ำเพื่อการดับเพลิง ๑ จุด โดย
กำหนดให้หัวจ่ายน้ำได้ ๒ ทิศทาง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า ๔ นิ้ว เศษ
ของที่ดินแปลงย่อยที่มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๒๐ แปลง ให้จัดทำจุดจ่ายน้ำเพื่อการ
ดับเพลิงเพิ่มอีก ๑ จุด

หมวด ๗

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๒๕ การดำเนินการตามข้อกำหนดนี้เกี่ยวกับการผังเมือง ให้อยู่ภายใต้
บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๐ การกันพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๓๐.๑ ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา
จำนวน ๑ แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่าย พื้นที่ดังกล่าว
จะต้องอยู่ในบริเวณมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และ
ไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้
ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

๓๐.๒ การจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่
๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้ง
โรงเรียนอนุบาลจำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มี
พื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถ
จัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำ
ศูนย์บริการด้านการศึกษา การกีฬา หรือการสาธารณสุขประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

๓๐.๓ ที่ทำการสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ประชุมสมาชิกเพื่อกำหนดที่ตั้งสำนักงานภายในที่ดินจัดสรรและกำหนดข้อบังคับสมาชิก

ข้อ ๓๑ ให้การประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗

สวัสดี ศรีสุวรรณดี

ผู้ว่าราชการจังหวัดตาก

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตาก