

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง

พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง พิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดินและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง

หรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมาย

ว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่

ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) รายละเอียดของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่บริเวณ

การจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) ในกรณีที่มิมีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดง

การเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการ สาธารณะ และเส้นทางถนน

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผัง แต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยจัดให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกร ผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

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

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาต)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ให้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๖.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร การกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณ ทั้งส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๖.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะ
ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๙ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดิน
ที่ขอจัดสรรนั้น

๖.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อย
ที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย
ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและ
ขนบธรรมเนียมประเพณี

๖.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ
(ถ้ามี)

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๗ ขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน ๕๕ แปลง
หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๕ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ตั้งแต่
๑๐๐ - ๔๕๕ แปลง เนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๕ - ๑๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง
หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

- การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๖ เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๘๐ ตารางวา

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๘.๑ บ้านเดี่ยว

(๑) ความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา

(๒) หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดตาม (๑) ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๘.๒ บ้านแฝด

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๘.๓ บ้านแถว

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๘.๔ อาคารพาณิชย์

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๙ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๐ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บเป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๑ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อกำหนดจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๒ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติ

เช่นว่านั้นให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บ และทำลายขยะสิ่งปฏิกูลเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาตามความเหมาะสม

หมวด ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๓ ระบบการระบายน้ำ

๑๓.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยให้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

๑๓.๒ ปริมาณของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

๑๓.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

๑๓.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ประมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของท้องที่นั้นๆ และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือ ค่าอื่นตามข้อมูลที่ยืนยันซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับ ประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

๑๓.๕ ระบบการระบายน้ำ ประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)

(๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๓) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ

ตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษดินทราย

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งรวมของโครงการ โดยให้มี

ตะแกรงดักขยะ

(๖) บ่อผันน้ำ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทั้งจากการระบายน้ำ และจากระบบ

บำบัดน้ำเสีย

(๘) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทั้งสูงกว่า ระดับท่อน้ำบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ เปิด-ปิด

๑๓.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วย ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

- (๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ
- (๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (๗) ขนาดบ่อผันน้ำและท่อ เข้า-ออก ต้องให้ปริมาณน้ำ

ที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (กรณีมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๑๓.๕ (๘)

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม และสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนาม พร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๓.๗ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำ ขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสีย แยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสีย และน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะ ที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑:๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑:๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม - หยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

จัดให้บ่อหนึ่งต่อสองแปลง

ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพัก ต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๗) กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถม
จากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง
หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำราง
จากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกกระบบระบายน้ำเสียออกจากกระบบระบาย
น้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบ
แยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับ
และรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๔ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๔.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็น
น้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์
เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดิน
จัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อย
น้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ
จึงจะระบายลงแหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะ
แต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมารับบำบัดเป็นจุดเดียว
หรือหลายจุดก็ได้และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด
ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบ
ต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำ
ทั้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม

การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ ๑๕ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนน
สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร ความกว้างของ
เขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อย ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์
กำหนดในข้อ ๑๖

ข้อ ๑๖ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มี
ความกว้างของเขตทางและผิวจราจร เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

๑๖.๑ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง
หรือไม่เกิน ๑๕ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความ
กว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๖.๒ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ -
๒๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๕ - ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า
๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๗.๐๐ เมตร

๑๖.๓ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๔๔๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๕๐ - ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร

๑๖.๔ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้าง ไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคาร ในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดย ให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๗ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและเขตทาง ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๖ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่ง ไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร

ข้อ ๑๙ ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กัลดรถทุกระยะ ๑๐๐ เมตร และที่ปลายตันที่กัลดรถ ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้

๑๙.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนน ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๙.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๕.๓ กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และพิจารณาจากรั้วไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๕.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร พิจารณาจากรั้วไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถระหว่างพิจารณาทางเท้ากว้าง ๒.๕๐ เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

๒๐.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๒๐.๒ ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

๒๐.๓ กรณีโครงการอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้จัดที่จอดรถจากปากทางเข้าออกของโครงการ ตลอดความยาว ๒ ฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร จากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น เว้นแต่ถนนที่มีความกว้างของพิจารณาตั้งแต่ ๕.๐๐ เมตรขึ้นไป

ข้อ ๒๑ ทางเดิน และทางเท้า

๒๑.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวางโดยทางเท้าด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑.๑๕ เมตร

๒๑.๒ กรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร

๒๑.๓ จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิมทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒.๓

๒๑.๔ ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันหินลง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

๒๑.๕ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า

ข้อ ๒๒ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๒.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๒.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๒.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหรือแอสฟัลท์ติดคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามที่โยธาธิการจังหวัดระยองกำหนด

ข้อ ๒๓ ความลาดชันและทางเลียว

๒๓.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วน ต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๓.๒ ทางเลียวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลียวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้าน ไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๔ การปาดมูมถนน

๒๔.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมูมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๔.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้องปาดมูมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๕ สะพาน, สะพานทอและทอลอด

๒๕.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากโยธาธิการจังหวัดระยอง

๒๕.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์กว้างไม่เกิน ๓.๐๐ เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานทอหรือใช้ทอลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากโยธาธิการจังหวัดระยอง

ข้อ ๒๖ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๒๗ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคง
แข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง มีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ
ระดับและความลาดชันทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนน และป้าย
สัญญาณการจราจร

ข้อ ๒๘ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิง ให้เป็นไป
ตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาคหรือท้องถิ่น

หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุขโลก

ข้อ ๒๙ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน
แผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุม
เรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๐ ระบบประปา

ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาคหรือ
การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น
กรณีที่หน่วยงานดังกล่าวไม่สามารถให้บริการได้หรือที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ
เช่นว่านั้น ให้จัดทำระบบประปาสำปทาน

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๓๑ การดำเนินการตามข้อกำหนดนี้เกี่ยวกับการผังเมืองให้อยู่ภายใต้
บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๔

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๒ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา
โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็น
แปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยจะต้อง
มีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ ๓๓ โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่
ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้อง
จัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถ
จัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้ง
โรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถ

จัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

ข้อ ๓๔ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

ประพันธ์ ชลวีระวงศ์

ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง