ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดนราธิวาส พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนราธิวาสออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดนราธิวาส พ.ศ. ๒๕๔๕”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนราธิวาสพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนราธิวาสจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดทำให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณที่ดินที่ขอทำการจัดสรรจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณ .....” (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) รายละเอียดของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่บริเวณที่ดินที่ขอทำการจัดสรรจากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) ในกรณีที่โครงการจัดสรรที่ดินต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

(๕) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดินทั้งของส่วนราชการและส่วนบุคคล

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

(๓) การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินต่างประเภทการใช้ที่ดิน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อการอื่นใด

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยให้มีมาตราส่วนไม่เกิน ๑ : ๕๐๐ สำหรับที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก มาตราส่วนไม่เกิน ๑ : ๑๐๐๐ สำหรับที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินขนาดกลาง และมาตราส่วนไม่เกิน ๑ : ๒๐๐๐ สำหรับที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ และจัดให้มุมด้านล่างข้างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่บริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

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

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๖.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่า และหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๖.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๙ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๖.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและขนบธรรมเนียมประเพณี (ถ้ามี)

๖.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ข้อ ๗ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐-๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙-๑๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๙.๑ บ้านเดี่ยว

ความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๙.๒ บ้านแฝด

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๙.๓ บ้านแถว

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๙.๔ อาคารพาณิชย์

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๐ การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ จะกระทำมิได้ การแบ่งแปลงที่ดินไม่ควรให้มีเศษเป็นเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการมีสิทธิจะสั่งการให้ปรับขนาดและรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้

ข้อ ๑๑ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ที่

จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๒ การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น และให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายสิ่งปฏิกูลเสนอคณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ

หมวด ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๓ ระบบการระบายน้ำ

๑๓.๑ การระบายโดยระบบท่อและรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

๑๓.๒ ทางเดินของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำ) สาธารณะอื่นใด ต้องพอเพียงโดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง และจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีที่ต้องได้รับอนุญาต)

๑๓.๓ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณตกในรอบ ๕ ปี หรือนานกว่าของท้องที่นั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๘๕ ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร

๑๓.๔ ระบบการระบายน้ำ ประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำรวม (ที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้)

(๒) รางระบายน้ำ

(๓) บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนนและรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๔) บ่อตรวจการระบายน้ำ

(๕) บ่อพักน้ำเสีย

(๖) ระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี)

(๗) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๘) บ่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ

(๙) ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๑๐) บริเวณรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๓.๕ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบมากับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที

(๒) ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ

(๔) ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๖) ประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้ปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้น ตามมาตรฐานทางวิศวกรรมสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคง แข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๓.๖ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้ โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบ และมีระดับความลาดเอียง ดังนี้

ก. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐

ข. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางเกินกว่า ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่เกินกว่า ๑ : ๑๐๐๐

(๔) เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบใดก็ได้ (แบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสีย แบบนอกบ่อพักน้ำเสีย) แต่การสูบน้ำจะต้อง

ก. ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า

ข. ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า ๑.๐๐ เมตร

ค. ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสีย ต้องไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ส่วนของปริมาตรน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

(๕) แนวท่อระบบระบายน้ำเสียต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยวต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จัดให้บ่อหนึ่งต่อสองแปลง

ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

(๗) บ่อตรวจการระบายน้ำต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

(๘) กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอกหรือถมสูงจากระดับเดิม

(๙) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๔ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๔.๑ น้ำที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๕ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๖ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางผิวจราจรและทางเท้าเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

๑๖.๑ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่

(๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ทางเท้าด้านที่ปักเสาไฟฟ้า ให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑.๑๕ เมตร

๑๖.๒ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๙ - ๕๐ ไร่ ต้องมี

(๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร

(๓) ทางเท้าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

๑๖.๓ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมี

(๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

(๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) ทางเท้าข้างละ ๒.๐๐ เมตร

๑๖.๔ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่มากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมี

(๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร

(๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) ทางเท้าข้างละ ๒.๐๐ เมตร

(๔) รัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยวหรือทางแยกไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๗ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๖ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร

ข้อ ๑๙ ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถที่ปลายตันให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๙.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๙.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตรทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๙.๓ กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

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

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ากว้าง ๒.๕๐ เมตร ในบริเวณต่อไปนี้

๒๐.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๒๐.๒ ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

๒๐.๓ ตลอดความยาว ๒ ฟากถนน เป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป เว้นแต่ถนนตามข้อ ๑๖.๓ และข้อ ๑๖.๔

ข้อ ๒๑ ทางเท้า

๒๑.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๖ ทั้งนี้ ความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

๒๑.๒ ระยะยกระดับสูงกว่าผิวจราจรระหว่าง ๑๒ ถึง ๒๐ เซนติเมตร สม่ำเสมอกันไป ตลอดจนความยาวถนน ยกเว้นถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแฝดหรือบ้านแถว จะไม่ทำเป็นทางเท้ายกระดับก็ได้

๒๑.๓ วัสดุปูทางเท้าต้องเป็นคอนกรีตหรือวัสดุอื่นที่มีความมั่นคงแข็งแรง

๒๑.๔ ขอบทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๒๐ เซนติเมตร

๒๑.๕ จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนเป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒.๓

๒๑.๖ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ถ้าต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษขนาดอย่างน้อย ๑.๐๐x๑.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๒ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๒.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๒.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๒.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติดคอนกรีตหรือราดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๒๓ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๓.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๓.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗.๐๐ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๔ การปาดมุมถนน

๒๔.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๔.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๙๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๕ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๒๕.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

๒๕.๒ ถ้าลำรางสาธารณประโยชน์กว้างต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตร จะจัดทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๒๖ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน เส้นแบ่งเขตถนนในโครงการวงเวียนทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ ๒๗ ความปลอดภัย จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อความปลอดภัย โดยติดไฟส่องสว่างสาธารณะตามแนวถนนทุกระยะ ๔๐.๐๐ เมตร และเปิดไฟตลอดช่วงเวลากลางคืน และต้องติดตั้งหัวดับเพลิง ให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น

ข้อ ๒๘ ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินอยู่นอกพื้นที่ที่กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารใช้บังคับ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนราธิวาสมีอำนาจนำข้อกำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารมาใช้บังคับได้โดยอนุโลม

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๙ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน แผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๐ ระบบประปา

ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้รับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๓๑ การดำเนินการตามข้อกำหนดนี้เกี่ยวกับการผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม
การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๒ การดำเนินการตามข้อกำหนดนี้เกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๓๓ การกันพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๓๓.๑ ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น ไม่ต่ำกว่า ๑ แห่ง โดยคำนวณเนื้อที่ไม่น้อยจากร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่าย พื้นที่ดังกล่าวจะต้องอยู่ในบริเวณมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

๓๓.๒ โรงเรียนอนุบาล การจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกัน

พื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่นประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

ข้อ ๓๔ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕
ธีระ โรจนพรพันธุ์
ผู้ว่าราชการจังหวัดนราธิวาส
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนราธิวาส