ข้อกำหนด

การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจังหวัดกำแพงเพชร

พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ ดังต่อไปนี้

หมวด ๑
บททั่วไป

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จังหวัดกำแพงเพชร พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๕ ในข้อกำหนดนี้

“ผู้จัดสรร” หมายความว่า ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

“ที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดนี้

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร

“อุตสาหกรรม” หมายความว่า การประกอบกิจการในโรงงานตาม พ.ร.บ.โรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ เช่น การทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อม ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือการทำลายสิ่งใด ๆ ตามลักษณะกิจการของโรงงาน

ข้อ ๖ การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมต้องจัดบริเวณแยกจากที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ข้อ ๗ การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ต้องระบุประเภทอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะดำเนินการในที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๘ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควร เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน และการผังเมือง คณะกรรมการจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

หมวด ๒
แผนผังและวิธีการจัดสรร

ข้อ ๙ การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดนี้ ผู้จัดสรรต้องยื่นแผนผังดังต่อไปนี้ให้คณะกรรมการพิจารณา

(๑) แผนผังสังเขป

(๒) แผนผังบริเวณรวม

(๓) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน

(๔) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ข้อ ๑๐ แผนผังสังเขป ต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) ที่ตั้งที่ดินจัดสรร

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางเข้าออกของที่ดินจัดสรรจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

การใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตผังเมือง (๔) ให้ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และให้แสดงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรในแผนผังของผังเมืองรวมนั้น

ข้อ ๑๑ แผนผังบริเวณรวม ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาจัดสรร

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ที่อยู่ในที่ดินจัดสรร และที่ติดต่อกับที่ดินจัดสรร

(๓) ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของทางราชการและของเอกชน เช่น ภาระจำยอม ข้อบัญญัติของท้องถิ่น เป็นต้น

(๔) หากที่ดินจัดสรรติดต่อกันหลายโครงการ ไม่ว่าแต่ละโครงการจะเป็นของผู้จัดสรรคนเดียวกันหรือหลายคน ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการ เช่น ถนน ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

ข้อ ๑๒ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และถนน

(๓) การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินต่างประเภทการใช้ที่ดิน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้องและให้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อการอื่นใด

ข้อ ๑๓ แผนผังและแบบก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ แผนผังและแบบก่อสร้างที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ดังนี้

(๑) ระบบไฟฟ้า (ถ้ามี)

(๒) ระบบประปา หรือระบบส่งน้ำ และแหล่งน้ำที่จะนำมาใช้ที่ดินจัดสรรในภาวะปกติและภาวะขาดแคลน

(๓) ระบบระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนน และทางเท้า

(๖) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบการสื่อสาร ระบบการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ข้อ ๑๔ แผนผังตามข้อ ๘, ๙, ๑๐ และ ๑๑ ต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในที่ดินจัดสรรในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงและพัฒนาแล้ว

ข้อ ๑๕ รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังตามข้อ ๑๒ ให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 โดยมุมด้านล่างขวา

ต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานผู้จัดสรร ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วย วิชาชีพวิศวกรรม หรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๑๖ ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้จัดสรรต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(๑) หลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมจากทางราชการ และของเอกชนผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

(๒) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีที่ต้องทำ)

(๓) ในกรณีที่ใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหนังสือรับรองจากหน่วยงานนั้น ๆ ว่า สามารถให้บริการได้ หากใช้ระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปาตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

(๔) วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่ง ให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

(๕) วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีชำระเป็นเงินสด หรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

(๖) วิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๗) การเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

(๘) สิทธิของผู้ซื้อการใช้หรือรับบริการจากการบริการสาธารณะ

(๙) ภาระผูกพันของผู้อื่นที่มีต่อที่ดินจัดสรร

(๑๐) ข้อสัญญาในการใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนในเรื่องความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียมประเพณี และการเพิ่มมูลค่าของที่ดินจัดสรร

(๑๑) หลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น (ถ้ามี) เช่น หนังสืออนุญาตให้เชื่อมทาง หนังสืออนุญาตให้ขุดเจาะน้ำบาดาล เป็นต้น

หมวด ๓
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินจัดสรร

ข้อ ๑๗ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการ รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย และจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

(๑) ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๙๙ ไร่

(๒) ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อย ตั้งแต่ ๑๐๐ - ๑๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๙๙ - ๔๐๐ ไร่

(๓) ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๔๐๐ ไร่

ข้อ ๑๘ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถว หรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๙ การจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดนี้ ห้ามมิให้ผู้จัดสรรแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บเป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างและขนาดที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด ๔
การสาธารณสุข

ข้อ ๒๐ การกำจัดขยะมูลฝอยและการรักษาความสะอาดในที่ดินจัดสรร ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นว่านั้น ให้ผู้จัดสรรแสดงรายละเอียดการจัดเก็บและการทำลายขยะมูลฝอยต่อคณะกรรมการ

หมวด ๕
การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๒๑ ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการกากอุตสาหกรรมตามความในหมวดนี้

ข้อ ๒๒ ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการการอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

ข้อ ๒๓ น้ำทิ้งที่ออกจากระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง เช่น คู คลอง เป็นต้น ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อม และต้องได้รับอนุญาตหรือความยินยอมจากหน่วยราชการหรือเจ้าของแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

ข้อ ๒๔ ระบบระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)

(๒) รางระบายน้ำ

(๓) บ่อสูบน้ำหรือสถานีสูบน้ำ (ถ้ามี) ซึ่งต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณกักเศษดินและทราย

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของที่ดินจัดสรร ซึ่งต้องมีตะแกรงสำหรับดักขยะ

(๖) บ่อผันน้ำ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

(๘) ในกรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ ให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ

ข้อ ๒๕ รายการคำนวณที่ต้องใช้ประกอบแผนผังระบบระบายน้ำ ต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (เป็นหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (เป็นหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดท่อหรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๖) ความลึกของท้องท่อหรือรางระบายน้ำ

(๗) ขนาดท่อผันน้ำ และท่อน้ำเข้าออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (กรณีมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๒๔ (๘)

ข้อ ๒๖ รายการคำนวณ ตามข้อ ๒๕ ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้องกับการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ ๒๗ ผู้จัดสรรต้องทำแผนผังระบบระบายน้ำและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่าหกสิบเซ็นติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำต้องเป็นวัสดุที่ทนต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝน กับต้องสามารถรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนและน้ำหนักยานพาหนะที่สัญจรผ่านไปมาได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ หากท่อระบายน้ำมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางหกสิบเซ็นติเมตร ระดับความลาดเอียงต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งต่อหนึ่งพัน (๑:๑,๐๐๐) และระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปทั้งระบบ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ สถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม หรือหยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) ระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ เว้นแต่จะมีระบบพิเศษที่สามารถส่งน้ำผ่านไปได้ โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะ

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องมีประจำที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง เว้นแต่ใช้ลำรางเป็นทางระบายน้ำ

(๗) ในกรณีที่พื้นที่ของที่ดินจัดสรรมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดงเส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่แนวท่อระบายน้ำโดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูงหนึ่งเมตร หรือน้อยกว่า และระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่งโดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) แหล่งรองรับน้ำทิ้งที่ชัดเจน หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึก ของลำรางสาธารณะจากที่ดินจัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ข้อ ๒๘ ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยแต่ละระบบต้องมี

รายละเอียดตามข้อกำหนดนี้ รวมทั้งต้องแสดงระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๒๙ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในที่ดินจัดสรรให้ถือว่าเป็นน้ำเสียที่ต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ ที่ต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

หมวด ๖
ถนน สะพาน ป้ายสัญญาณ

ข้อ ๓๐ ระบบและมาตรฐานของถนนทางเท้า และทางจักรยานในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับ ถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามข้อกำหนดนี้ และต้องเป็นไปตามความในหมวดนี้

ข้อ ๓๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ต้องมีขนาดดังต่อไปนี้

(๑) โครงการขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) โครงการขนาดกลางต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) โครงการขนาดใหญ่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๔.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

ข้อ ๓๒ โครงการขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเท้า และทางจักรยาน ด้วย

ข้อ ๓๓ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของที่ดินจัดสรรซึ่งบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓๑ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๓๔ ถนนแต่ละสาย จะต้องมีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกินห้าร้อยเมตร และที่กลับรถต้องมีมาตรฐานดังต่อไปนี้

ข้อ ๓๕ ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะไม่เกินหนึ่งร้อยเมตร และที่กลับรถต้องมีมาตรฐานดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้ง วัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร

(๒) ถ้าเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร

(๓) ถ้าเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร

(๔) ถ้าเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

หากถนนปลายตันที่มีความยาวไม่เกิน ๑๐๐ เมตร คณะกรรมการจะมีคำสั่งให้ผู้จัดสรรจัดทำที่กลับรถบริเวณปลายตันของถนนก็ได้

ข้อ ๓๖ ความสูงของหลังถนนภายในที่ดินจัดสรรผู้จัดสรรต้องก่อสร้างภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ต้องสอดคล้องกับระบบระบายน้ำ

(๒) ต้องมีระดับความสูงและมาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่เชื่อมต่อกับโครงการ

ข้อ ๓๗ ผิวจราจรของถนนภายในที่ดินจัดสรรต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมือง และต้องก่อสร้างด้วยวัสดุอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) คอนกรีตเสริมเหล็ก

(๒) คอนกรีตเสริมเหล็กปูทับด้วยวัสดุอื่น

(๓) ยางแอสฟัสท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่น

ข้อ ๓๘ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ภายในที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ถนนที่ตัดข้ามทางน้ำสาธารณะซึ่งกว้างเกินกว่าห้าเมตร ต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างและได้รับอนุญาตจากทางราชการหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) ถนนที่ตัดข้ามทางน้ำสาธารณะซึ่งกว้างน้อยกว่าห้าเมตร ต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ หรือท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรต้องติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟ ให้เห็นชัดตรงจุดที่เป็นกึ่งกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ ๔๐ คณะกรรมการมีอำนาจที่สั่งให้ผู้จัดสรรปรับเปลี่ยนแผนผัง เช่น ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนน และป้ายสัญญาณการจราจร เป็นต้น เพื่อความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง

หมวด ๗
สาธารณูปโภค

ข้อ ๔๑ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผัง ที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๔๒ หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบประปา ต้องดำเนินการตามข้อกำหนดนี้

ข้อ ๔๓ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบ แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรที่ได้รับอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตามข้อ ๔๕ ผู้จัดสรรต้องทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาด ให้เพียงพอแก่การอุปโภค และต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตน้ำประปาหรือระบบน้ำสะอาด กับแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบการคำนวณ โดยมีวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรตามข้อกำหนดนี้

หมวด ๘
ผังเมือง

ข้อ ๔๕ กรณีเป็นห้องแถว หรือตึกแถว ต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน ระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถ ทำมุมกับทางเดินรถ ตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไปให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถ ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ ใน (๑) (๒) (๓)

กรณี ที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

การใช้ประโยชน์ในที่ดินจัดสรรภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยผังเมือง

หมวด ๙
พื้นที่ส่วนกลาง ระบบขนส่ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๔๖ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น สวน หรือที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ ไม่ให้มีการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

ข้อ ๔๗ หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบขนส่ง ให้ผู้จัดสรรแสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการด้วย

ข้อ ๔๘ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินของโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ผู้จัดสรรต้องอำนวยความสะดวกในเรื่องเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมให้กับผู้จัดประชุมตามสมควร

ข้อ ๔๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามกีฬา ที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

(๒) ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยในอาคารไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร

(๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและ

จะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

ข้อ ๕๐ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๔๙ (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๔๙ (๒) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๐
วิทยา ผิวผ่อง
ผู้ว่าราชการจังหวัดกำแพงเพชร
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร