ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดชลบุรี

พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี ออกข้อกำหนดการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑
บททั่วไป

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ

ข้อ ๕ ในข้อกำหนดนี้

“ผู้จัดสรร” หมายความว่า ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดนี้

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี

“เกษตรกรรม” หมายความว่า การเพาะปลูกและการเลี้ยงสัตว์

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควร เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน และการผังเมือง คณะกรรมการจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หมวด ๒
แผนผัง และวิธีการจัดสรร

ข้อ ๗ การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดนี้ ผู้จัดสรรต้องยื่นแผนผังดังต่อไปนี้ให้คณะกรรมการพิจารณา

(๑) แผนผังสังเขป

(๒) แผนผังบริเวณรวม

(๓) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน

(๔) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ข้อ ๘ แผนผังสังเขป ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ตั้งที่ดินจัดสรร

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางเข้าออกของที่ดินจัดสรรจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

การใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตผังเมืองตาม (๔) ให้ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และให้แสดงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรในแผนผังของผังเมืองรวมนั้น

ข้อ ๙ แผนผังบริเวณรวม ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาจัดสรร

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ที่อยู่ในที่ดินจัดสรร และที่ติดต่อกับที่ดินจัดสรร

(๓) ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของทางราชการและของเอกชน เช่น ภารจำยอม ข้อบัญญัติของท้องถิ่นเป็นต้น

(๔) หากที่ดินจัดสรรติดต่อกันหลายโครงการ ไม่ว่าแต่ละโครงการจะเป็นของผู้จัดสรรคนเดียวกันหรือหลายคน ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการ เช่น ถนน ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

ข้อ ๑๐ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และถนน

ข้อ ๑๑ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) ระบบไฟฟ้า (ถ้ามี)

(๒) ระบบประปาหรือระบบส่งน้ำ และแหล่งน้ำที่จะนำมาใช้ที่ดินจัดสรรในภาวะปกติและภาวะขาดแคลน

(๓) ระบบระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบการสื่อสาร ระบบการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ข้อ ๑๒ แผนผังตามข้อ ๘, ๙, ๑๐ และ ๑๑ ต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในที่ดินจัดสรรในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงและพัฒนาแล้ว

ข้อ ๑๓ รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังตามข้อ ๑๒ ให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยมุมด้านล่างข้างขวาต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานผู้จัดสรร ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๑๔ ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้จัดสรรต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(๑) หลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมจากทางราชการ และของเอกชนผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

(๒) หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีที่ต้องทำ)

(๓) ในกรณีที่ใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหนังสือรับรองจากหน่วยงานนั้น ๆ ว่าสามารถให้บริการได้ หากใช้ระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปาตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

(๔) วิธีการปรับปรุง การถม การปรับแต่ง ระดับความสูงต่ำ และวัสดุที่ใช้ถมที่ดินจัดสรรทั้งในส่วนที่จำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการทำเกษตรกรรม

(๕) วิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๖) การเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

(๗) สิทธิของผู้ซื้อการใช้หรือรับบริการจากบริการสาธารณะ

(๘) ภาระผูกพันของผู้อื่นที่มีต่อที่ดินจัดสรร

(๙) ข้อสัญญาในการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนในเรื่องความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียมประเพณี และการเพิ่มมูลค่าของที่ดินจัดสรร

(๑๐) หลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น (ถ้ามี) เช่น หนังสืออนุญาตให้เชื่อมทาง หนังสืออนุญาตให้ขุดเจาะน้ำบาดาล เป็นต้น

(๑๑) ถ้าเป็นกรณีจำหน่ายที่ดินพร้อมพืช หรือ สัตว์ ให้ระบุประเภท หรือ ชนิด จำนวน อายุ และระยะเวลาการบำรุงรักษา

หมวด ๓
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินจัดสรร

ข้อ ๑๕ ขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็นสองขนาด คือ

(๑) ขนาดเล็ก จำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายไม่เกินเจ็ดสิบเก้าแปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการไม่เกินห้าร้อยไร่

(๒) ขนาดใหญ่ จำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายตั้งแต่แปดสิบแปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่าห้าร้อยไร่

ข้อ ๑๖ ที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่าสองไร่ โดยผู้ขอจัดสรรต้องจัดให้มีเนื้อที่เพื่อใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของพื้นที่แปลงย่อยแต่ละแปลง

ข้อ ๑๗ การจัดสรรที่ดินข้อกำหนดนี้ ห้ามมิให้ผู้จัดสรรแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างและขนาดที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด ๔
การสาธารณสุข

ข้อ ๑๘ การกำจัดขยะมูลฝอยและการรักษาความสะอาดในที่ดินจัดสรร ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นว่านั้น ให้ผู้จัดสรรแสดงรายละเอียดการจัดเก็บและการทำลายขยะมูลฝอยต่อคณะกรรมการ

หมวด ๕
การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๙ ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีระบบระบายน้ำตามความในหมวดนี้

ข้อ ๒๐ ระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝนจากพื้นที่ของที่ดินจัดสรร โดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา

ข้อ ๒๑ น้ำทิ้งที่ออกจากระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง เช่น คู คลอง เป็นต้น ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อม และต้องได้รับอนุญาตหรือความยินยอมจากหน่วยราชการหรือเจ้าของแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

ข้อ ๒๒ ระบบระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)

(๒) รางระบายน้ำ

(๓) บ่อสูบน้ำหรือสถานีสูบน้ำ (ถ้ามี) ซึ่งต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงตักขยะ และบริเวณกักเศษดินและทราย

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของที่ดินจัดสรร ซึ่งต้องมีตะแกรงสำหรับตักขยะ

(๖) บ่อผันน้ำ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

(๘) ในกรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ ให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ

ข้อ ๒๓ รายการคำนวณที่ต้องใช้ประกอบแผนผังระบบระบายน้ำ ต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝนหรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (เป็นหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (เป็นหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดท่อหรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๖) ความลึกของท้องท่อหรือรางระบายน้ำ

(๗) ขนาดท่อผันน้ำและท่อน้ำเข้าออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (กรณีมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๒๒ (๘)

ข้อ ๒๔ รายการคำนวณตามข้อ ๒๓ ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้องกับการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ ๒๕ ผู้จัดสรรต้องทำแผนผังระบบระบายน้ำและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่าหกสิบเซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำต้องเป็นวัสดุที่ทนต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝน กับต้องสามารถรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนและน้ำหนักยานพาหนะที่สัญจรผ่านไปมาได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ หากท่อระบายน้ำมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางหกสิบเซนติเมตร ระดับความลาดเอียงต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งต่อหนึ่งพัน (๑:๑๐๐๐) และระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปทั้งระบบ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ สถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่มหรือหยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) ระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะ เว้นแต่จะมีระบบพิเศษที่สามารถส่งน้ำผ่านไปได้ โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะ

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องมีประจำที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง เว้นแต่ใช้ลำรางเป็นทางระบายน้ำ

(๗) ในกรณีที่พื้นที่ของที่ดินจัดสรรมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดงเส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่แนวท่อระบายน้ำโดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูงหนึ่งเมตรหรือน้อยกว่า และระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่งโดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) แหล่งรองรับน้ำทิ้งที่ชัดเจน หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึก ของลำรางสาธารณะจากที่ดินจัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ข้อ ๒๖ ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยแต่ละระบบต้องมีรายละเอียดตามข้อกำหนดนี้ รวมทั้งต้องแสดงระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๒๗ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในที่ดินจัดสรรให้ถือว่าเป็นน้ำเสียที่ต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรร เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ ที่ต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับจึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

ข้อ ๒๘ ผู้จัดสรรต้องจัดหาแหล่งน้ำที่มีคุณภาพเหมาะสมและเพียงพอตามความจำเป็นเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงย่อยแต่ละประเภท และผู้จัดสรรต้องจัดหาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้ที่ดินแปลงย่อยมีน้ำใช้เพื่อเกษตรกรรมได้ตลอดปี หากแหล่งน้ำจากธรรมชาติหรือแหล่งน้ำจากชลประทานไม่เพียงพอ

ข้อ ๒๙ ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีระบบส่งน้ำตามข้อ ๒๘ ให้แก่ที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง และต้องแสดงรายละเอียดของระบบส่งน้ำให้คณะกรรมการพิจารณา

หมวด ๖
ถนน สะพาน ป้ายสัญญาณ

ข้อ ๓๐ ขนาดของถนนภายในที่ดินจัดสรรต้องมีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ตามข้อกำหนดนี้

ข้อ ๓๑ ถนนภายในที่ดินจัดสรรขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรดังต่อไปนี้

(๑) ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าสิบเมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่าแปดเมตร

(๒) ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าแปดเมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่าหกเมตร สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกินสิบแปลง

ถนนที่รองรับที่ดินแปลงย่อยเกินสิบแปลง ให้มีความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจรเช่นเดียวกับถนนสายหลัก และถือว่าเป็นถนนสายหลัก

ข้อ ๓๒ ถนนภายในที่ดินจัดสรรขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรดังต่อไปนี้

(๑) ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าสิบสองเมตร และมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่าแปดเมตร

(๒) ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าแปดเมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่าหกเมตร สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกินสิบแปลง

ถนนที่รองรับที่ดินแปลงย่อยเกินสิบแปลง ให้มีความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจรเช่นเดียวกับถนนสายหลัก และถือว่าเป็นถนนสายหลัก

ข้อ ๓๓ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของที่ดินจัดสรรซึ่งบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๓๔ ถนนแต่ละสายต้องมีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกินห้าร้อยเมตร

ข้อ ๓๕ ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะไม่เกินหนึ่งร้อยเมตร และที่กลับรถต้องมีมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่าหกเมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร

(๒) ถ้าเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่าห้าเมตร ทั้งสองด้านและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร

(๓) ถ้าเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่าห้าเมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร

(๔) ถ้าเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่าห้าเมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบองศา

หากถนนปลายตันที่มีความยาวไม่เกินหนึ่งร้อยเมตร คณะกรรมการจะมีคำสั่งให้ผู้จัดสรรจัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนก็ได้

ข้อ ๓๖ ความสูงของหลังถนนภายในที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ต้องสอดคล้องกับระบบระบายน้ำ

(๒) ต้องมีระดับความสูงและมาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่เชื่อมต่อกับโครงการ

ข้อ ๓๗ ผิวจราจรของถนนภายในที่ดินจัดสรรต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมืองโดยก่อสร้างด้วยวัสดุอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) คอนกรีตเสริมเหล็ก

(๒) คอนกรีตเสริมเหล็กปูทับด้วยวัสดุอื่น

(๓) ยางแอสฟัสท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่น

(๔) ลูกรัง

ข้อ ๓๘ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ภายในที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ถนนที่ตัดข้ามทางน้ำสาธารณะซึ่งกว้างเกินกว่าห้าเมตร ต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) ถนนที่ตัดข้ามทางน้ำสาธารณะซึ่งกว้างเกินกว่าห้าเมตร ต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรต้องติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟ ให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน 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 หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรต้องทำแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากทางราชการหรือหน่วยงานที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๔๒ หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบประปา ต้องดำเนินการตามข้อกำหนดนี้

ข้อ ๔๓ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่นสามารถให้บริการได้ ผู้จัดสรรต้องดำเนินการติดต่อขอใช้น้ำประปาจากหน่วยงานนั้น

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตามข้อ ๔๓ ผู้จัดสรรต้องทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตน้ำประปาหรือระบบน้ำสะอาด กับแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรตามข้อกำหนดนี้

หมวด ๘
ผังเมือง

ข้อ ๔๕ การใช้ประโยชน์ในที่ดินจัดสรรภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๙
พื้นที่ส่วนกลาง ระบบขนส่ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๔๖ ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่ในที่ดินจัดสรรไว้เพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลาง สำหรับการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร การสันทนาการ หรือการอื่น ๆ เป็นต้น ไม่น้อยกว่าร้อยละสองของพื้นที่จัดจำหน่าย ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๔ ไร่

หากผู้จัดสรรประสงค์จะกันพื้นที่ส่วนกลางไว้มากกว่าหนึ่งแห่ง ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่น้อยกว่าสี่ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสมและสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ ๔๗ หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบขนส่ง ให้ผู้จัดสรรแสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการด้วย

ข้อ ๔๘ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินของโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ผู้จัดสรรต้องอำนวยความสะดวกในเรื่องเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมให้กับผู้จัดประชุมตามสมควร

ข้อ ๔๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือการสันทนาการ และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

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

(๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

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

ข้อ ๕๑ ข้อกำหนดเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนี้ ไม่ให้ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐
ประชา เตรัตน์
ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี