

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2550

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14(1) และมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550”

ข้อ 2 ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2546)

ข้อ 4 บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ 5 ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

หมวด 1

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 6 แผนผังการจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินนี้

6.1 แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(1) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(2) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(3) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดิน จากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความ

ต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

6.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(1) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(2) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอ

จัดสรร

(3) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(4) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ใน

แผนผังบริเวณรวมด้วย

6.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(1) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(2) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและเส้นทางถนน

6.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

- (1) ระบบไฟฟ้า
- (2) ระบบประปา
- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (5) ระบบถนนและทางเท้า
- (6) สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา
- (7) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้วรายละเอียดของสิ่งที่จะต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า 1 แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ 7 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

7.1 หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

7.2 หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

7.3 ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่า สามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58

7.4 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

7.5 วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

7.6 วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

7.7 การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

7.8 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

7.9 ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

7.10 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

7.11 หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 8 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

8.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่

8.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19 - 100 ไร่

8.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่
การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ 9 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

9.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

9.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

9.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข้อ 10 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ 11 ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ 12 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวาขึ้นไปจะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภท บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด 3 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ 13 การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

หมวด 4 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 14 ระบบการระบายน้ำ

14.1 ในกรณีที่ระบบป้องกันน้ำท่วมใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกั้นน้ำถาวรสูง

กว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต หรือที่คาบอุบัติไม่น้อยกว่า 50 ปี ไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ถ้าเป็นคันดินต้องมีผิวจราจร กว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่าคันกั้นน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจสอบบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยกว่าเดิม

14.2 การระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) วิศวกรรมโยธา และวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม

14.3 คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน ไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งฉบับล่าสุดของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ

14.4 การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

14.5 การคำนวณปริมาณน้ำและขีดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า 5 ปี ของกรุงเทพมหานคร และการคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff) ของระบบการระบายน้ำให้ใช้วิธีหลักเหตุผล (Rational Method) โดยที่สัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

(2) ปริมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(3) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลอ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

(4) การคำนวณขีดความสามารถการระบายน้ำของท่อระบายน้ำโดยทั่วไปให้ใช้

$$\text{สมการแมนนิง} \quad (Q = \frac{A}{n} R^{2/3} S^{1/2})$$

โดย

Q = อัตราการไหล

A = พื้นที่หน้าตัดการไหล

R = รัศมีชลศาสตร์

S = ความลาดเอียงของเส้นพลังงาน (Slope Of Energyline)

n = สัมประสิทธิ์ความขรุขระ

หากมีความจำเป็นต้องใช้สมการอื่นนอกเหนือจากสมการแมนนิงให้เขียนคำอธิบายและเหตุผลประกอบให้ชัดเจน

ท่อระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดในข้อ 14.5(1) ถึง 14.5(3) ได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำทิ้งอยู่สูงกว่าระดับหลังท่อระบายน้ำของโครงการจะต้องมีการคำนวณท่อส่วนที่จมน้ำ โดยแสดงผลของระดับน้ำย้อนกลับ (Back Water Level) ที่เกิดจากการจมน้ำของท่อดังกล่าวด้วย

14.6 ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำและบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือ

(2) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(3) บ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำ (ถ้ามี) ภายในระบบการระบายน้ำจะต้องประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ

ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย ส่วนบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำบริเวณที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งองค์ประกอบ เพื่อให้สามารถระบายน้ำออกได้ในกรณีที่ระดับน้ำของ

แหล่งรองรับน้ำสาธารณะภายนอกต่ำกว่าระดับน้ำภายในโครงการ

- (4) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่ประจำที่ดินแปลงย่อย
- (5) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่รวมของโครงการ พร้อมตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำ

สาธารณะ

- (6) กรณีที่มีบ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำ

สาธารณะ

- (7) แหล่งรองรับน้ำที่เกิดจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

14.7 การจัดทำรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ (ต้องนำเสนอรายการคำนวณประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ) จะต้องประกอบด้วย

- (1) กราฟน้ำฝนออกแบบ
- (2) สูตรที่ใช้ในการคำนวณน้ำฝน - น้ำท่า
- (3) สูตรที่ใช้ในการคำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ
- (4) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร หรือตารางกิโลเมตร) พร้อมค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองประจำพื้นที่รองรับน้ำฝน
- (5) ปริมาณน้ำท่าที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)
- (6) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำในแต่ละส่วนของระบบระบายน้ำ
- (7) ความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (8) ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล (Hydraulic Grade Line)
- (9) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (10) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ (Invert Elevation)
- (11) ขนาดของบ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) และต้องแสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำ

สาธารณะรวมทั้งระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทั้งของระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการคำนวณทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามหลักวิชาการและตามมาตรฐานทางวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) และวิศวกรรมโยธาสามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

14.8 เงื่อนไขต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ประกอบด้วย

(1) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า 40 เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(2) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำการระบายน้ำจะต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำและ

ก. ต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. ต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านไปโดยไม่เสียหาย

(3) ความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ กรณีที่ท่อที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า 1 : 500 และสำหรับท่อระบายน้ำมีขนาดใหญ่กว่าจะต้องมีความลาดเอียง ของท่อไม่ต่ำกว่า 1 : 1000 โดยจัดให้ความลาดเอียงของระดับหลังท่อระบายน้ำ (Soffit/Crown Elevation) ต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(4) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม - หยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ ทั้งนี้ ระดับน้ำสูงสุดที่กำหนดให้เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของเส้นผ่าศูนย์กลางท่อน้ำที่เข้าสู่บ่อสูบน้ำ

(5) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากนี้จะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(6) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้หนึ่งบ่อต่อสองแปลง ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกันและระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน 15.00 เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อ หรือวางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ของแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

(7) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(8) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้

แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ 15 ระบบบำบัดน้ำเสีย

15.1 น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและเรื่องกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรที่รังวัดเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายต่ำกว่า 100 แปลง ให้นำประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด สำหรับอาคาร ประเภท ค. มาบังคับใช้แทนโดยอนุโลม

15.2 ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดน้ำเสียอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงระบบในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

15.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งตลอดเวลา

หมวด 5

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ 16 ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

ข้อ 17 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 299 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 - 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมี

ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 18 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 17 นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร หรือเขตทางไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรต้องไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร

ข้อ 19 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300.00 เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600.00 เมตร

ถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า 120.00 เมตร ให้จัดทำสันชะลอความเร็วทุกระยะไม่เกิน 120.00 เมตร ถนนที่เป็นปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลดรถ ดังนี้

19.1 ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน 50.00 เมตร แต่ไม่เกิน 100.00 เมตร ให้จัดทำ ที่กัลดรถบริเวณปลายตัน

19.2 ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน 100.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดรถทุกระยะ 100.00 เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ 100.00 เมตร ต้องจัดทำที่กัลดรถตามเงื่อนไขต่อไปนี้

19.2.1 หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 100.00 เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน 50.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดรถที่บริเวณปลายตันของถนนโดยไม่ต้องจัดทำที่กัลดรถในบริเวณ ที่ครบระยะ 100.00 เมตร จุดสุดท้าย

19.2.2 หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 100.00 เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน 50.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

19.3 ที่กัลดรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

19.3.1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

19.3.2 กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

19.3.3 กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

19.3.4 กรณีที่เป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 20 ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 แปลง

20.1 กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ให้มีลักษณะ ดังนี้

(1) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

(2) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(3) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ 30 องศา ขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อย

กว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

20.2 กรณีจัดที่จอดรถบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่นต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้โดยสะดวกมีระยะทางไม่เกิน 200.00 เมตรจากที่ดินแปลงย่อยซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยให้มีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย

ข้อ 21 ทางเดินและทางเท้า

21.1 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันทินสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจร หรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออก สู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้า - ออกนี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 22.3 ทางเดินและทางเท้าสุทธิต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้

21.2 ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อย กับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันทินลง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

21.3 การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ 22 ระดับความสูงของหลังถนน

22.1 ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

22.2 ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

22.3 ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ 23 ความลาดชันและทางเลีย่ว

23.1 ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทางราบ 100 ส่วน

23.2 ทางเลีย่วหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลีย่วที่ห่างกันน้อยกว่า 37.00 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 24 การปาดมุมถนน

24.1 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร

24.2 ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 25 สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

25.1 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างน้อยกว่า 2.00 เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

25.2 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ 2.00 เมตร แต่ไม่เกิน 5.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

25.3 ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน 5.00 เมตร แต่ไม่เกิน 10.00 เมตร จะต้อง

ทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

25.4 ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน 10.00 เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท่อ และท่อลอดไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

ข้อ 26 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนนวงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ 27 เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยน ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กับลรถ ส่วนประกอบของถนนและป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ 28 ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

หมวด 6

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ 29 ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ 30 ระบบประปา

30.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

30.2 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณข้อ 30.1 ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และจำต้องดำเนินการต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียด ประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปา จากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 31 ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

หมวด 7

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ 32 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด 8

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ 33 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร

และไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ข้างต้นต้องปลอดจากภาวะผูกพันและการรอนสิทธิใดๆ

ข้อ 34 โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีที่เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 35 การจัดรถรับส่ง

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

36.1 ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

36.2 ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

36.3 พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินตามข้อ 36.1 หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ 36.2 เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตามข้อ 36.3 ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ 37 ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 124 ตอนพิเศษ 21 ง วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2550

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 131 ตอนพิเศษ 137 ง วันที่ 23 กรกฎาคม 2557