

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2565

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14(1) และมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2565”

ข้อ 2 ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2)

พ.ศ. 2557

(3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 3)

พ.ศ. 2560

ข้อ 4 บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ 5 ในข้อกำหนดนี้

“ผู้ขอ” หมายความว่า ผู้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้จัดสรรที่ดินด้วย

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมวด 1

บททั่วไป

ข้อ 6 ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ข้อ 7 การจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องมีวิศวกรผู้ควบคุมงานให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ โดยวิศวกรผู้ควบคุมงานต้องลงนามรับรองเป็นหนังสือ

ให้ส่งหนังสือรับรองตามวรรคหนึ่ง พร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมต่อคณะกรรมการหรือคณะกรรมการที่คณะกรรมการมอบหมาย เพื่อประกอบการตรวจสอบการก่อสร้างสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน

หมวด 2

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดิน

ส่วนที่ 1

หลักฐานและรายละเอียดในการแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 8 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

(1) แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(ก) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(ข) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(ค) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอก

(ง) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความ

ต่อไปนี้เป็น “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

(2) แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(ก) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(ข) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอ

จัดสรร

(ค) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(ง) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ใน

แผนผังบริเวณรวมด้วย

(3) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(ก) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(ข) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

(4) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบ

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ดังนี้

(ก) ระบบไฟฟ้า เว้นแต่เป็นการดำเนินการของหน่วยงานภาครัฐ

(ข) ระบบประปา เว้นแต่เป็นการดำเนินการของหน่วยงานภาครัฐ

(ค) ระบบการระบายน้ำ

(ง) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(จ) ถนนและทางเท้า

(ฉ) สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

(ช) อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการ และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 หรือขนาดใหญ่กว่า โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า 1 แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกหรือกฎหมายว่าด้วยวิศวกรด้วย

ข้อ 9 ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการ ต่อไปนี้

- (1) หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานของรัฐที่ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)
- (2) หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)
- (3) หลักฐานการให้บริการระบบประปาของการประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค
- (4) วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค
- (5) วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้
- (6) วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
- (7) การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ
- (8) สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้ขอจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- (9) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (10) สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและขนบธรรมเนียมประเพณี
- (11) หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

ส่วนที่ 2

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

ข้อ 10 ขนาดของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

- (1) ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการน้อยกว่า 19 ไร่
- (2) ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19 - 100 ไร่
- (3) ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอ เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ 11 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

- (1) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางวา
- (2) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 35 ตารางวา
- (3) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา

ข้อ 12 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 13 ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ 14 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์ที่กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

ส่วนที่ 3

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ 15 การเก็บ ขน และกำจัดสิ่งปฏิกูล หรือมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 4

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 16 ในการจัดทำระบบการระบายน้ำ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) ในกรณีที่ระบบป้องกันน้ำท่วม ใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกั้นน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้น ไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ถ้าเป็นคันดินพร้อมบดอัดตามหลักวิชาการทางวิศวกรรมต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่าคันกั้นน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจซ่อมบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยไปกว่าเดิม หรือวิธีป้องกันน้ำท่วมชนิดอื่น ที่มีประสิทธิภาพเทียบเท่า

(2) การระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม

(3) คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ

(4) การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานของรัฐที่ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

(5) การคำนวณปริมาณน้ำและขีดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(5.1) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติซ้ำ (Return Period) ไม่น้อยกว่า 5 ปี ของกรุงเทพมหานคร และการคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff) ของระบบการระบายน้ำให้ใช้วิธีหลักเหตุผล (Rational Method) โดยที่สัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

(5.2) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

(5.3) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตรต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร หรือค่าอื่น ตามข้อมูลอ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(5.4) 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 Energy line)

n = สัมประสิทธิ์ความขรุขระ

หากมีความจำเป็นต้องใช้สมการอื่นนอกเหนือจากสมการแมนนิงให้เขียนคำอธิบายและเหตุผลประกอบให้ชัดเจน

ท่อระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดในข้อ 16(5.1) ถึง 16(5.3) ได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำที่อยู่สูงกว่าระดับหลังท่อระบายน้ำของโครงการจะต้องมีการคำนวณท่อส่วนที่จมน้ำ โดยแสดงผลของระดับน้ำย้อนกลับ (Back Water Level) ที่เกิดจากการจมน้ำของท่อดังกล่าวด้วย

(6) ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องประกอบด้วย

(6.1) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก พร้อมฝา หรือรางระบายน้ำ พร้อมฝา

(6.2) บ่อสูบล้อหรือสถานีสูบล้อ (ถ้ามี) ภายในระบบการระบายน้ำจะต้องประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย ส่วนบ่อสูบล้อหรือสถานีสูบล้อบริเวณที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งองค์ประกอบ เพื่อให้สามารถระบายน้ำออกได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำสาธารณะภายนอกต่ำกว่าระดับน้ำภายในโครงการ

(6.3) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมดของโครงการ พร้อมตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำที่ลงสู่ทางน้ำ

สาธารณะ

(6.4) กรณีที่มีบ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทาง

น้ำสาธารณะ

(6.5) แหล่งรองรับน้ำทั้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย

(7) การจัดทำรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ (ต้องนำเสนอรายการคำนวณประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ) จะต้องประกอบด้วย

(7.1) กราฟน้ำฝนออกแบบ

(7.2) สูตรที่ใช้ในการคำนวณน้ำฝน - น้ำท่า

(7.3) สูตรที่ใช้ในการคำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(7.4) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร

หรือตารางกิโลเมตร) พร้อมค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองประจำพื้นที่รองรับน้ำฝน

(7.5) ปริมาณน้ำท่าที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(7.6) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ ในแต่ละส่วนของระบบระบายน้ำ

(7.7) ความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(7.8) ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล (Hydraulic Grade Line)

(7.9) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(7.10) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ (Invert Elevation)

(7.11) ขนาดของบ่อสูบลหรือสถานีสูบล (ถ้ามี) และต้องแสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะรวมทั้งระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งของระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการคำนวณทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม ที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(8) เงื่อนไขต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ประกอบด้วย

(8.1) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร โดยจัดทำแนวท่อระบายน้ำทั้งสองฝั่งของถนน รวมทั้งในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(8.2) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำระบบการระบายน้ำจะต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำ และต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(ก) เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

(ข) รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านไปมาได้โดยไม่เสียหาย

(8.3) ความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า 1 : 1000

(8.4) การกำหนดประเภทเครื่องสูบลน้ำ ปริมาตรบ่อสูบล หรือสถานีสูบลน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบลน้ำเริ่ม - หยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม โดยระดับน้ำสูงสุดที่กำหนดให้เครื่องสูบลน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของเส้นผ่านศูนย์กลางท่อที่เข้าสู่บ่อสูบลน้ำ

(8.5) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากนี้จะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(8.6) บ่อพักและท่อระบายน้ำ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) การจัดทำบ่อพักให้มีระยะห่างระหว่างบ่อพักไม่เกิน 15.00 เมตร โดยต้องมีบ่อพักทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

(ข) การจัดทำท่อระบายน้ำจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเข้าบ่อพักต้องแยกท่อระบายน้ำ

ออกจากกัน

(8.7) กรณีพื้นที่ที่การจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

(ก) เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า

(ข) ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(8.8) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้างและความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ 17 ในการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย ให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีความเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และเรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

(2) ระบบบำบัดน้ำเสียต้องเป็นระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย (ระบบบำบัดน้ำเสียแบบครัวเรือน) พร้อมบ่อดักไขมัน และต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศหรือที่มีมาตรฐานเทียบเท่าในโครงการ

จัดสรรที่ดินก่อนระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยมีวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรรับรอง เว้นแต่โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

ทั้งนี้ กำหนดให้ปริมาณน้ำเสีย 1 แปลง ต้องไม่ต่ำกว่า 1,000 ลิตร ต่อวัน และหลักเกณฑ์ในการออกแบบต้องกำหนดให้มีระยะเวลาเก็บกัก (HRT) ไม่น้อยกว่า 4.5 ชั่วโมง รวมทั้งมีความต้องการออกซิเจนไม่น้อยกว่า 2 Kg Oxygen /1 Kg BOD โดยมีการคำนวณปริมาตรของระบบบำบัดน้ำเสยรวมส่วนเติมอากาศ ดังนี้

$$\frac{\text{ปริมาณน้ำเสียทั้งหมด} \times \text{ระยะเวลาเก็บกัก (HRT)}}{24 \text{ ชั่วโมง}}$$

(3) ก่อนระบายน้ำเสียออกจากโครงการให้จัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

ส่วนที่ 5

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร การโทรคมนาคม และความปลอดภัย

ข้อ 18 ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

ข้อ 19 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่น้อยกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 299 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร

(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 - 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร

(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 13.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ในกรณีที่มีการจัดทำวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนนไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร โดยให้มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 21.00 เมตร

ข้อ 21 ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 19 เว้นแต่ถนนดังกล่าวเป็นถนนภาระจำยอม และมีความกว้างของเขตทางน้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 19 ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ถนนดังกล่าวต้องมีผิวจราจรไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และมีได้เป็นถนนที่เกิดจากการดำเนินการของผู้ขอหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ขอ

ถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

ข้อ 22 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300.00 เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600.00 เมตร

ถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า 120.00 เมตร ให้จัดทำสันชะลอความเร็วทุกระยะไม่เกิน 120.00 เมตร

กรณีที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลดับรถ ดังนี้

(1) ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน 50.00 เมตร แต่ไม่เกิน 100.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถบริเวณปลายตัน

(2) ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน 100.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถทุกระยะ 100.00 เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ 100.00 เมตร ต้องจัดทำที่กัลดับรถตามเงื่อนไข ต่อไปนี้

(ก) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 100.00 เมตร จุดสุดท้าย ไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน 50.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กัลดับรถในบริเวณที่ครบระยะ 100.00 เมตร จุดสุดท้าย

(ข) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 100.00 เมตร จุดสุดท้าย ไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน 50.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

(3) ที่กัลดับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นรูปตัวโอ (O) ต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 14.00 เมตร

(ข) กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ให้จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวที่ด้านละไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

(ค) กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

(ง) กรณีที่เป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 23 ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 แปลง

(1) กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงให้มีลักษณะ ดังนี้

(ก) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

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

(ค) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ 30 องศา ขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

(2) กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่น ต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้สะดวก มีระยะทางไม่เกิน 200.00 เมตร จากที่ดินแปลงย่อยซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยมีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคัน ไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย

ข้อ 24 ทางเดินและทางเท้า ให้มีลักษณะ ดังนี้

(1) ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็น

ทางเข้าออกนี้ ให้ทำเป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 25(3) สำหรับทางเดินและทางเท้าสุทธิ ต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้

(2) ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้า ที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ให้ลดคันทันลง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

(3) การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ 25 ระดับความสูงของหลังถนน ให้มีลักษณะ ดังนี้

(1) ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(2) ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

(3) ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความหนาแน่นตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม

ข้อ 26 ความลาดชันและทางเลี้ยว ให้มีลักษณะ ดังนี้

(1) ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วน ต่อทางราบ 100 ส่วน

(2) ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37.00 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 27 การปาดมุมถนน ให้มีลักษณะ ดังนี้

(1) ปากทางของถนนที่มีเขตทางน้อยกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่น้อยกว่าด้านละ 1.00 เมตร

(2) ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 28 สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้มีลักษณะ ดังนี้

(1) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างน้อยกว่า 2.00 เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(2) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ 2.00 เมตร แต่ไม่เกิน 5.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(3) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน 5.00 เมตร แต่ไม่เกิน 10.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(4) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน 10.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด แล้วแต่กรณี

ข้อ 29 ให้ติดตั้งสัญญาณจราจร หรือเครื่องหมายจราจร หรือวัตถุสะท้อนแสง ให้เห็นได้ชัดเจนบริเวณที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก และสันชะลอความเร็ว

ข้อ 30 เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กัลบริดจ วงเวียน ส่วนประกอบของถนน สัญญาณจราจร และเครื่องหมายจราจร

ข้อ 31 ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ในบริเวณพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยใช้หลอดไฟฟ้าส่องสว่างชนิดประหยัดพลังงานไฟฟ้า ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง

ข้อ 32 ผู้ขอต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาคแล้วแต่กรณี

ข้อ 33 ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) หรือระบบการบันทึกภาพเคลื่อนไหว หรือระบบอื่นที่มีประสิทธิภาพเทียบเท่าหรือดีกว่า ติดตั้งบริเวณทางเข้าและทางออกโครงการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 34 ในกรณีที่ผู้ขอจะจัดระบบโทรคมนาคมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการด้วย

ข้อ 35 ในกรณีที่ผู้ขอจะจัดให้มีบริการรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการ

ส่วนที่ 6

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ 36 ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ 37 ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบประปา โดยใช้บริการการจ่ายน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนภูมิภาค ซึ่งที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในพื้นที่จำหน่ายน้ำ แล้วแต่กรณี

ส่วนที่ 7

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับผังเมือง

ข้อ 38 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

ส่วนที่ 8

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ 39 ในการจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา ให้ผู้ขอกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ซึ่งจะต้องมีที่ตั้งติดถนนสายหลักในโครงการ สะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์ และมีระยะแต่ละด้านไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร โดยไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่น้อยกว่า 1 ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นที่มีพื้นที่ปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 35 ของพื้นที่สวน สนามเด็กเล่นหรือสนามกีฬาดังกล่าว ตามหลักวิชาการทางภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่นหรือสนามกีฬา ข้างต้น ต้องปลอดจากภาวะผูกพันและการรอนสิทธิใด ๆ

ข้อ 40 ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้ขอจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่

ที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนวันที่ข้อกำหนดฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำเป็นสาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้ขอที่ประสงค์จะจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาตามนัยมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วย

ข้อ 41 ในกรณีที่ผู้ขอรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้ขอจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครกำหนดไว้สูงกว่า ก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

(2) ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

(3) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้ขอได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินตามข้อ 41(1) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ 41(2) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตามข้อ 41(3) ผู้ขอต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ 42 ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้ขอต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม ตามสมควร

บทเฉพาะกาล

ข้อ 43 การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่ข้อกำหนดนี้ใช้บังคับให้อยู่ในบังคับของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550

ให้ไว้ ณ วันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565

นิสิต จันทร์สมวงศ์

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 139 ตอนพิเศษ 269 ง วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565

