

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร

พ.ศ. ๒๕๔๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๔๖”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน และการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะราย โดยไม่ขัดกับนโยบายการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง

หรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) ที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวม...บริเวณ

หมายเลข...ประเภท... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง)

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) รายละเอียดของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

(๕) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดินทั้งของราชการและส่วนบุคคล

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

(๓) การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินต่างประเภทการใช้ที่ดิน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อการอื่นใด

๕.๔ แผนผังและแบบก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังและแบบก่อสร้างที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ดังนี้

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยให้มุมด้านล่างข้างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่มีบริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกร ผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินนอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาต)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานขอรับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๖.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร การกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณ ทั้งส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

๖.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีชำระเป็นเงินสดหรือเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาและการบริการสิ่งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๙ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จัดสรรนั้น

๖.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและขนบธรรมเนียมประเพณี (ถ้ามี)

๖.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

๖.๑๒ ให้แสดงแผนผังโครงการจัดสรรในส่วนที่เป็นบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรไว้ โดยเปิดเผยต่อสาธารณชนภายในบริเวณที่ดินจัดสรร

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๓ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัด แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๓.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๕ ไร่

๓.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๕-๑๐๐ ไร่

๓.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๔ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อย ต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท ดังนี้

๔.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๔.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๘.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินและระยะห่างของตัวอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๕ การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ จะกระทำมิได้และไม่ควรแบ่งเป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๐ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดิน โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๑ การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นว่านั้น ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะสิ่งปฏิกูลเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาครพิจารณาตามความเหมาะสม

หมวด ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๒ ระบบการระบายน้ำ

๑๒.๑ การระบายโดยระบบท่อและรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา

๑๒.๒ ทางเดินของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องพอเพียงโดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง และจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีที่ต้องได้รับอนุญาต)

๑๒.๓ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝนใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ ๕ ปี หรือนานกว่าของจังหวัดสมุทรสาครนั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๕ ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

๑๒.๔ ระบบการระบายน้ำ ต้องประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำรวม (ที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้) และ บ่อพัก (พร้อมฝา)

(๒) รางระบายน้ำพร้อมฝา

(๓) บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนนและรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๔) บ่อตรวจการระบายน้ำ

(๕) บ่อพักน้ำเสีย

(๖) ระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี)

(๗) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย บ่อตรวจคุณภาพ

(๘) บ่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ

(๙) ระบบการผันน้ำผันส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๑๐) บริเวณรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

(๑๑) กรณีระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับต่อน้ำบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำ ให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด-ปิด

๑๒.๕ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบมากับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที

(๒) ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ

(๔) ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๖) ประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ

(๗) ขนาดบ่อผันน้ำ และท่อเข้าออกต้องให้ปริมาณน้ำ

ที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (กรณีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๑๒.๔ (๑๑)

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคง แข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๒.๖ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

- ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเนาเสียได้ โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว
- ข. รั่วน้ำหนักตกจากพื้นที่ด้านบนและยานพาหนะที่สัญจรไปมาได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบและมีระดับความลาดเอียง ดังนี้

ก. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐

ข. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางเกินกว่า ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่เกินกว่า ๑ : ๑๐๐๐

(๔) เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบใดก็ได้ (แบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสีย, แบบนอกบ่อพักน้ำเสีย) แต่การสูบน้ำจะต้อง

ก. ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า

ข. ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า ๑.๐๐ เมตร

ค. ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

(๕) แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากนี้จะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

จัดให้มีบ่อหนึ่งต่อสองแปลง

ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๗) บ่อตรวจการระบายน้ำต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

(๘) กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดง แนวเส้นทอระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอก หรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

(๙) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นตำราลงสาธารณะให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของตำราจากบริเวณ ที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียด ต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกัน ของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๓ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๓.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็น น้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดิน จัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิด มลพิษที่จะต้องถูกควบคุม การระบายน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๓.๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๓.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลาง ต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่พาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียและการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร
และความปลอดภัย

ข้อ ๑๕ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ดินถนน สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อย ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ ๑๕

ข้อ ๑๕ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

๑๕.๑ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๕ ไร่ ต้องมี

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| (๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า | ๘.๐๐ เมตร |
| (๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจร | |
| ไม่ต่ำกว่า | ๖.๐๐ เมตร |
| (๓) ทางเท้าด้านที่ปักเสาไฟฟ้า | |
| ให้มี ความกว้างไม่ต่ำกว่า | ๑.๑๕ เมตร |

๑๕.๒ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๒๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๕-๕๐ ไร่ ต้องมี

- | | |
|----------------------------------|------------|
| (๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า | ๑๒.๐๐ เมตร |
| (๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจร | |
| ไม่ต่ำกว่า | ๙.๐๐ เมตร |
| (๓) ทางเท้าข้างละ | ๑.๕๐ เมตร |

๑๕.๓ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐-๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมี

- | | |
|----------------------------------|------------|
| (๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า | ๑๖.๐๐ เมตร |
| (๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจร | |
| ไม่ต่ำกว่า | ๑๒.๐๐ เมตร |
| (๓) ทางเท้าข้างละ | ๒.๐๐ เมตร |

๑๕.๔ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมี

(๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร

(๒) โดยมีความกว้างผิวจราจร

ไม่ต่ำกว่า

๑๒.๐๐ เมตร

(๓) ทางเท้าข้างละ

๓.๐๐ เมตร

และให้มีเกาะกลางถนนเพื่อป้องกันอุบัติเหตุ

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๖ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของขอบเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๔ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๗ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กัลดับรถกระยะ ๑๐๐ เมตร และที่ปลายตันที่กัลดับรถ ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๘.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๘.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๘.๓ กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๘.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๑๕ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ากว้าง ๒.๕๐ เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

๑๕.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๑๕.๒ ตลอดความยาวทุกด้านที่ดินถนนของที่ดินแปลงใหญ่

๑๕.๓ ตลอดความยาว ๒ ฟังถนน เป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป เว้นแต่ถนนตามข้อ ๑๕.๓ และข้อ ๑๕.๔

ข้อ ๒๐ ทางเท้า

๒๐.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔ ทั้งนี้ ความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

๒๐.๒ ระยะยกระดับสูงกว่าผิวจราจรระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร
สม่ำเสมอเกินไปตลอดความยาวถนน ยกเว้นถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดิน
แปลงย่อย ประเภทบ้านแฝดหรือบ้านแถว จะไม่ทำเป็นทางเท้ายกระดับก็ได้

๒๐.๓ วัสดุปูทางเท้าต้องใช้วัสดุได้มาตรฐานและมีคุณภาพ

๒๐.๔ ขอบทางเท้าต้องเป็นคั่นหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕
เซนติเมตร

๒๐.๕ จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคั่นหินลง โดย
ทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วน
ที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๑.๓

๒๐.๖ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ถ้ำ
ลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ
ขนาดอย่างน้อย ๑.๐๐ × ๑.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๑ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๑.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรร
ที่ดิน

๒๑.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนน
หรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๑.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติดคอนกรีต
หรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่น
ตามที่หน่วยงานผู้รับผิดชอบกำหนด

ข้อ ๒๒ ความลาดชันและทางเลียว

๒๒.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วน ต่อ
ทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๒.๒ ทางเลียวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า
๖๐ องศา และในกรณีทางเลียวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้าน
ไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๓ การปาดมูมถนน

๒๓.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้อง
ปาดมูมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๓.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้อง
ปาดมูมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๔ สะพาน สะพานทอและทอลอด

๒๔.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า
๓.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ทั้งนี้ ต้องให้ได้ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาต
จากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงาน ตามที่กฎหมายกำหนด

๒๔.๒ ถ้าลำรางสาธารณประโยชน์กว้างต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตร จะจัดทำ
เป็นสะพานหรือสะพานทอหรือใช้ทอลอด ทั้งนี้ ต้องให้ได้ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับ
อนุญาตจากหน่วยงาน หรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๒๕ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็น
ได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๒๖ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และระบบเพื่อความปลอดภัยอื่นๆ เช่น ขามรักษาการณ์ ฯลฯ

ข้อ ๒๗ ต้องจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องดับเพลิงตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๘ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดขอบเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กัลบรถ ส่วนประกอบของถนน และ ป้ายสัญญาณการจราจร

หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุขโลก

ข้อ ๒๙ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน แผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๐ ระบบประปา

๓๐.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องให้บริการของหน่วยงานนั้น

๓๐.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ ๓๐.๑ ให้จัดทำระบบ
ประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและระบบ
การก่อสร้าง ระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมี
วิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบ
จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาต
กรมทรัพยากรธรณี และต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการ
ที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๑ ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร

หมวด ๗

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๓๒ การดำเนินการตามข้อกำหนดนี้เกี่ยวกับการผังเมือง ให้อยู่ภายใต้
บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๓ การกันพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๓๓.๑ ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา จำนวน ๑ แห่ง โดยคำนวณไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่ายและไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย

๓๓.๒ โรงเรียนอนุบาล การจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

๓๓.๓ ที่ทำการสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น (ถ้ามี)

ข้อ ๓๔ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ข้อ ๓๕ การจัดรับส่ง

ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร

ข้อ ๓๖ การพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เป็นต้น

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๖

วิมุตติ บัวจันทร์

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสาคร

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร