

## ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา

พ.ศ. ๒๕๔๗

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

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๔๗”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา พิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ และสังคมโดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดินที่ตั้งของที่ดินและการผังเมืองคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๗

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังต่อไปนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง

หรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขต

ผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่ติดต่อกับ

ที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) รายละเอียดของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่บริเวณการจัดสรร

ที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) รายละเอียดแสดงการเชื่อมต่อของโครงการ กรณีที่มี

โครงการต่อเนื่องหลายโครงการ

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

(๓) การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินต่างประเภทการใช้ที่ดิน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อการใช้

๕.๔ แผนผัง และแบบก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผัง และแบบก่อสร้างที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีดังต่อไปนี้

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยให้มุมด้านล่างข้างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนที่ต่อกัน (ในกรณีที่บริเวณ

การจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อ และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรม ด้วย

#### ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้ว (และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้ว) ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาต)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ ในกรณีจัดระบบประปา ที่ใช้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๖.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร การกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินบริเวณทั้งส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๕ วิธีการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จะจำหน่ายโดยวิธีชำระเป็นเงินสดหรือเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาและบริการสิ่งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้ หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ สัญญา หรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยและเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี (ถ้ามี)

## หมวด ๒

### ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

---

ข้อ ๗ ขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็นสามขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๕ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ - ๕๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๕ - ๑๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๘ ภายใต้บังคับข้อ ๑๔ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ดินที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า ๒๐.๐๐ เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อย ไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อยจะต้อง มีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภทดังนี้

๘.๑ บ้านเดี่ยว

- (๑) ความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และ
- (๒) มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา
- (๓) หากความกว้าง หรือความยาวไม่ได้ขนาดตาม (๑) ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา และความกว้างต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ ความยาว

๘.๒ บ้านแฝด

- (๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และ
- (๒) มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๘.๓ บ้านแถว

- (๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และ
- (๒) มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๘.๔ อาคารพาณิชย์

- (๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และ
- (๒) มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๐ การกำหนดระยะห่างระหว่างตัวอาคารกับแนวเขตที่ดินแต่ละแปลง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ช่องว่างระหว่างที่ดินตามข้อ ๕.๓ และ ๕.๔ ต้องจัดให้เพิ่มขึ้นระหว่างที่ดินแปลงย่อยประเภทนี้ต่อเนื่องกับที่ดินประเภทอื่น ช่องว่างนี้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่พักลัดได้

#### หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๑ การสาธารณสุข

การจำกัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นนั้นหรือท้องถิ่นไม่สามารถกำจัดได้ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บ และทำลายขยะสิ่งปฏิกูลเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด พังงาพิจารณาตามความเหมาะสม

#### หมวด ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๒ ระบบการระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสีย

๑๒.๑ ในท้องที่ที่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และในเขตเทศบาลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการ ที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๒.๒ ในกรณีที่มีการจัดให้มีการระบายโดยระบบท่อ และวางระบายน้ำที่ออกแบบไว้เป็นระบบอย่างถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์วิศวกรรมสุขาภิบาล ต้องจัดให้มีการระบายน้ำดังกล่าววางขนานตามแนวนนทั้งสองฝั่งทุกสายทาง

๑๒.๓ ทางเดินของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางสาธารณะอื่นใด) ต้องพอเพียงโดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง และจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีที่ต้องได้รับอนุญาต)

๑๒.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝนใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ ๕ ปี หรือนานกว่าของท้องที่จังหวัดพังงา และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๕ ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร



## ๑๒.๕ ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำรวม (ที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้)

(๒) รางระบายน้ำ

(๓) บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสีย

จากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๔) บ่อตรวจการระบายน้ำ

(๕) บ่อพักน้ำเสีย

(๖) ระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี)

(๗) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๘) บ่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ

(๙) ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบ

การระบายน้ำรวม)

(๑๐) บริเวณรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบ

การบำบัดน้ำเสีย

## ๑๒.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบมากับแผนผังระบบ

การระบายน้ำ)

(๑) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที

(๒) ขนาดของท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ

(๔) ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๖) ประเภทของวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจสอบรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ๑๒.๗ เจือใจต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝนเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำเสียต้องมีเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๒๐ เซนติเมตร

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียโดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบและมีระดับความลาดเอียงดังนี้

ก. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๕๐ เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐

ข. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางเกินกว่า ๕๐ เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑,๐๐๐

(๕) เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบใดก็ได้ (แบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสียแบบนอกบ่อพักน้ำเสีย) แต่การสูบน้ำจะต้อง

ก. ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า

ข. ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า ๑.๐๐ เมตร

ค. ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ส่วนของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

(๕) แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จัดให้หนึ่งต่อสองแปลง ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

(๗) บ่อตรวจการระบายน้ำต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

(๘) กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. ระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำโดยมีช่องห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่งโดยการขุดหรือถม  
สูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

(๕) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง  
หากเป็นตำราสาธารณะให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่  
จัดสรรไปถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดง  
แบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตาม  
ข้างต้นทั้งหมดรวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการผ่าตัดหรือบรรจบกันของระบบ  
ทั้งสอง

#### ข้อ ๑๓ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๓.๑ น้ำที่ผ่านการใช้แล้วจะถือเป็นน้ำเสีย ที่จะต้องได้รับการ  
บำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์  
เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดิน  
จัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อย  
น้ำเสียลงสู่สาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในท้องถิ่น  
เสียก่อน จึงจะระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๓.๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะ  
แต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็น  
จุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะต้องใช้วิธีหรือขบวนการบำบัด  
แบบใด วิธีใด ให้แสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจ  
รับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ

๑๓.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลาง ต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่พาหนะเข้าถึงได้โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสีย และการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

#### หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ ๑๔ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่คิดถนน สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ ๑๕

ข้อ ๑๕ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของขอบเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๕ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๒๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๕-๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐-๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๔.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๖ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของผิวจราจร และทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๕ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๗ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรเป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นปลายตันต้องจัดให้มีที่กั้ลั้รถทุกระยะ ๑๐๐ เมตร และที่ปลายตันที่กั้ลั้รถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๘.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๘.๒ กรณีที่เป็นรูปตัวที (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 มุมตัววายต้องไม่น้อยกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๑๘ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ามีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

๑๘.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๑๘.๒ ตลอดความยาวทุกด้านที่ดินถนนของที่ดินแปลงใหญ่

๑๘.๓ ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ ๕.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓.๐๐ เมตรขึ้นไป เว้นแต่ถนนตามข้อ ๑๘.๓ และข้อ ๑๘.๔

ข้อ ๒๐ ทางเท้า

๒๐.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๕ ทั้งนี้ความกว้างทางเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

๒๐.๒ ระยะยกระดับสูงกว่าผิวจราจรระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร  
สม่ำเสมอเกินไปตลอดความยาวถนน ยกเว้นถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดิน  
แปลงย่อย ประเภทบ้านแฝด หรือบ้านแถวจะไม่ทำเป็นทางเท้ายกระดับก็ได้

๒๐.๓ วัสดุปูทางเท้าต้องปูด้วยคอนกรีต หรือวัสดุที่มีคุณภาพ  
เทียบเท่าคอนกรีต

๒๐.๔ ขอบทางเท้าต้องเป็นคันทินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕  
เซนติเมตร

๒๐.๕ จุดที่เป็นทางเท้าเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทินลง  
โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้า  
ส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๒๐.๖ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ถ้ำ  
ลงมาในส่วนที่เป็นทางเท้าต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ  
อย่างน้อย ๑.๐๐ × ๑.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๑ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๑.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรร  
ที่ดิน

๒๑.๒ ต้องจัดให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือ  
ทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๑.๓ ผิวจราจรควรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติด  
คอนกรีต หรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมี  
ความแน่น ตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



ข้อ ๒๒ ความลาดชันและทางเลียว

๒๒.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อ  
ทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๒.๒ ทางเลียวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า  
๖๐ องศา และในกรณีทางเลียวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า  
๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๓ การปาดมูถนน

๒๓.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้อง  
ปาดมูถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๓.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้อง  
ปาดมูให้กว้างอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๔ สะพาน สะพานทอ และท่อลอด

๒๔.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกิน  
๓.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงาน  
หรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

๒๔.๒ ถ้าลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างไม่เกิน (ต่ำกว่า)  
๓.๐๐ เมตร จะจัดทำเป็นสะพาน หรือสะพานทอ หรือใช้ท่อลอดตามแบบ  
การก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๒๕ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจร และอุปกรณ์สะท้อนแสงให้เห็นได้ชัด  
ตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนนวงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ ๒๖ ความปลอดภัยอื่นๆ

- ไฟส่องทาง

- ติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานการประปาส่วนภูมิภาค

หรือการประปาส่วนท้องถิ่น

#### หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณูปโภค

---

ข้อ ๒๗ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจสั่งการให้ปรับเปลี่ยนทิศทางเดินรถ ที่กัณฑ์ ระดับ และความลาดชันของถนน ฯลฯ เพื่อประโยชน์ในด้านคมนาคม ความปลอดภัย ความเป็นระเบียบและผังเมือง

ข้อ ๒๘ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๒๙ ระบบประปา

๒๙.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่ทำการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีที่สามารภให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๒๙.๒ กรณีที่หน่วยงานตาม ๒๙.๑ ไม่สามารถให้บริการได้ หรือที่ดินจัดสรรอยู่นอกบริเวณดังกล่าว ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปา และแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน  
ข้อ ๓๐ ระบบโทรศัพท์

ให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทเอกชนซึ่งมีมาตรฐานของบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยได้รับสัมปทานและได้รับอนุญาตจากทางราชการ

#### หมวด ๗

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

---

ข้อ ๓๑ การดำเนินการตามข้อกำหนดนี้เกี่ยวกับการผังเมืองให้อยู่ภายใต้ บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

#### หมวด ๘

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

---

ข้อ ๓๒ การกันพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ

๓๒.๑ ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำสวนสาธารณะหรือ สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา จำนวน ๑ แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ ๕ ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวจะต้องอยู่ในบริเวณที่มีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

๓๒.๒ โรงเรียนอนุบาล การจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ จำนวน แปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้อง กันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณี ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว จัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

๓๒.๓ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

๓๒.๔ การจัดรถรับส่ง (ถ้ามี) ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรร ที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการเสนอคณะกรรมการพิจารณาตามความเหมาะสม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๗

สมัชชา โปธีถาวร

ผู้ว่าราชการจังหวัดพังงา

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา