

## ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดชลบุรี

พ.ศ. ๒๕๕๐

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

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ข้อกำหนดนี้ไม่ใช่บังคับกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ

ข้อ ๕ ในข้อกำหนดนี้

“ผู้จัดสรร” หมายความว่า ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดนี้

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี

“เกษตรกรรม” หมายความว่า การเพาะปลูกและการเลี้ยงสัตว์

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควร เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน และการผังเมือง คณะกรรมการจะผ่อนผัน การปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

## หมวด ๒

### แผนผัง และวิธีการจัดสรร

ข้อ ๗ การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดนี้ ผู้จัดสรรต้องยื่นแผนผังดังต่อไปนี้ ให้คณะกรรมการพิจารณา

- (๑) แผนผังสังเขป
- (๒) แผนผังบริเวณรวม
- (๓) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน
- (๔) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ข้อ ๘ แผนผังสังเขป ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ตั้งที่ดินจัดสรร
  - (๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
  - (๓) เส้นทางเข้าออกของที่ดินจัดสรรจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก
  - (๔) การใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
- การใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตผังเมืองตาม (๔) ให้ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และให้แสดงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรในแผนผังของผังเมืองรวมนั้น

ข้อ ๙ แผนผังบริเวณรวม ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาจัดสรร
- (๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ที่อยู่ในที่ดินจัดสรร และที่ติดต่อกับที่ดินจัดสรร
- (๓) ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของทางราชการและของเอกชน เช่น การจำยอม ข้อบัญญัติของท้องถิ่น เป็นต้น

(๔) หากที่ดินจัดสรรติดต่อกันหลายโครงการ ไม่ว่าแต่ละโครงการจะเป็นของผู้จัดสรรคนเดียวหรือหลายคน ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการ เช่น ถนน ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

ข้อ ๑๐ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และถนน

ข้อ ๑๑ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) ระบบไฟฟ้า (ถ้ามี)

(๒) ระบบประปาหรือระบบส่งน้ำ และแหล่งน้ำที่จะนำมาใช้ที่ดินจัดสรรในภาวะปกติ และภาวะขาดแคลน

(๓) ระบบระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบการสื่อสาร ระบบการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

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

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

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

(๑) หลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมจากทางราชการ และของเอกชนผู้ดูแลรับผิดชอบ แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

(๒) หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีที่ต้องทำ)

(๓) ในกรณีที่ใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบ หนังสือรับรองจากหน่วยงานนั้น ๆ ว่าสามารถให้บริการได้ หากใช้ระบบประปาสัมพันธ์ให้แสดงหลักฐาน การได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปาตามกฎหมายว่าด้วยกรณีนั้น

(๔) วิธีการปรับปรุง การถม การปรับแต่ง ระดับความสูงต่ำ และวัสดุที่ใช้ถมที่ดินจัดสรร ทั้งในส่วนที่จำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการทำเกษตรกรรม

(๕) วิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๖) การเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

(๗) สิทธิของผู้ซื้อการใช้หรือรับบริการจากบริการสาธารณะ

(๘) ภาระผูกพันของผู้อื่นที่มีต่อที่ดินจัดสรร

(๙) ข้อสัญญาในการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชน ในเรื่องความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียมประเพณี และการเพิ่มมูลค่าของที่ดินจัดสรร

(๑๐) หลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น (ถ้ามี) เช่น หนังสืออนุญาตให้เชื่อมทาง หนังสืออนุญาตให้ขุดเจาะน้ำบาดาล เป็นต้น

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

### หมวด ๓

#### ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินจัดสรร

ข้อ ๑๕ ขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็นสองขนาด คือ

(๑) ขนาดเล็ก จำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายไม่เกินเจ็ดสิบเก้าแปลง หรือเนื้อที่ ทั้งโครงการไม่เกินห้าร้อยไร่

(๒) ขนาดใหญ่ จำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายตั้งแต่เปลี่ยนแปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ ทั้งโครงการเกินกว่าห้าร้อยไร่

ข้อ ๑๖ ที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่าสองไร่ โดยผู้ขอจัดสรร ต้องจัดให้มีเนื้อที่เพื่อใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของพื้นที่แปลงย่อยแต่ละแปลง

ข้อ ๑๗ การจัดสรรที่ดินข้อกำหนดนี้ ห้ามมิให้ผู้จัดสรรแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างและขนาดที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

#### หมวด ๔

##### การสาธารณสุข

ข้อ ๑๘ การกำจัดขยะมูลฝอยและการรักษาความสะอาดในที่ดินจัดสรร ให้เป็นไปตาม ข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นนั้น ให้ผู้จัดสรรแสดงรายละเอียดการจัดเก็บและ การทำลายขยะมูลฝอยต่อคณะกรรมการ

#### หมวด ๕

##### การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๙ ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีระบบระบายน้ำตามความในหมวดนี้

ข้อ ๒๐ ระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝนจากพื้นที่ของที่ดินจัดสรร โดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา

ข้อ ๒๑ น้ำทิ้งที่ออกจากระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง เช่น คู คลอง เป็นต้น ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อม และต้องได้รับอนุญาตหรือความยินยอม จากหน่วยราชการหรือเจ้าของแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

ข้อ ๒๒ ระบบระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)

(๒) รางระบายน้ำ

(๓) บ่อสูบน้ำหรือสถานีสูบน้ำ (ถ้ามี) ซึ่งต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงคัดขยะ และบริเวณกัก เศษดินและทราย

- (๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่ประจำที่ดินแปลงย่อย
- (๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่รวมของที่ดินจัดสรร ซึ่งต้องมีตะแกรงสำหรับดักขยะ
- (๖) บ่อผันน้ำ
- (๗) แหล่งรองรับน้ำที่จากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย
- (๘) ในกรณีที่มีระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำที่สูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ ให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ

ข้อ ๒๓ รายการคำนวณที่ต้องใช้ประกอบแผนผังระบบระบายน้ำ ต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (๑) พื้นที่รองรับน้ำฝนหรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (เป็นหน่วยตารางเมตร)
- (๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (เป็นหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)
- (๓) ขนาดท่อหรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ
- (๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (๖) ความลึกของท้องท่อหรือรางระบายน้ำ
- (๗) ขนาดท่อผันน้ำและท่อน้ำเข้าออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (กรณีมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๒๒ (๘)

ข้อ ๒๔ รายการคำนวณตามข้อ ๒๓ ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้องกับการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ ๒๕ ผู้จัดสรรต้องทำแผนผังระบบระบายน้ำและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่าหกสิบเซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน
- (๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำต้องเป็นวัสดุที่ทนต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝน กับต้องสามารถรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนและน้ำหนักยานพาหนะที่สัญจรผ่านไปมาได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ หากท่อระบายน้ำมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางหกสิบ เซนติเมตร ระดับความลาดเอียงต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งต่อหนึ่งพัน (๑:๑๐๐๐) และระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต่อเนื่องกันไปทั้งระบบ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบลบ สถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม หรือหยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกิน ระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) ระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะ เว้นแต่จะมีระบบพิเศษ ที่สามารถส่งน้ำผ่านไปได้ โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะ

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องมีประจำที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง เว้นแต่ใช้ลำรางเป็นทางระบายน้ำ

(๗) ในกรณีที่พื้นที่ของที่ดินจัดสรรมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดงเส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ แนวท่อระบายน้ำโดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูงหนึ่งเมตรหรือน้อยกว่า และระดับของพื้นที่ ที่จะปรับแต่งโดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) แหล่งรองรับน้ำทิ้งที่ชัดเจน หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึก ของลำรางสาธารณะจากที่ดินจัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ข้อ ๒๖ ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียด และรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยแต่ละระบบต้องมีรายละเอียด ตามข้อกำหนดนี้ รวมทั้งต้องแสดงระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๒๗ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในที่ดินจัดสรรให้ถือว่าเป็นน้ำเสียที่ต้องได้รับการบำบัด ให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐาน ควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรร เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ ที่ต้อง ถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียดลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

ข้อ ๒๘ ผู้จัดสรรต้องจัดหาแหล่งน้ำที่มีคุณภาพเหมาะสมและเพียงพอตามความจำเป็น เพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงย่อยแต่ละประเภท และผู้จัดสรรต้องจัดหาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้ที่ดิน แปลงย่อยมีน้ำใช้เพื่อเกษตรกรรมได้ตลอดปี หากแหล่งน้ำจากธรรมชาติหรือแหล่งน้ำจากชลประทาน ไม่เพียงพอ

ข้อ ๒๕ ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีระบบส่งน้ำตามข้อ ๒๔ ให้แก่ที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง และต้องแสดงรายละเอียดของระบบส่งน้ำให้คณะกรรมการพิจารณา

## หมวด ๖

## ถนน สะพาน ป้ายสัญญาณ

ข้อ ๓๐ ขนาดของถนนภายในที่ดินจัดสรรต้องมีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ตามข้อกำหนดนี้

ข้อ ๓๑ ถนนภายในที่ดินจัดสรรขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรดังต่อไปนี้

(๑) ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าสิบเมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่าแปดเมตร

(๒) ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าแปดเมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่าหกเมตร สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกินสิบแปลง

ถนนที่รองรับที่ดินแปลงย่อยเกินสิบแปลง ให้มีความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจรเช่นเดียวกับถนนสายหลัก และถือว่าเป็นถนนสายหลัก

ข้อ ๓๒ ถนนภายในที่ดินจัดสรรขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรดังต่อไปนี้

(๑) ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าสิบสองเมตร และมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่าแปดเมตร

(๒) ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่าแปดเมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่าหกเมตร สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกินสิบแปลง

ถนนที่รองรับที่ดินแปลงย่อยเกินสิบแปลง ให้มีความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจรเช่นเดียวกับถนนสายหลัก และถือว่าเป็นถนนสายหลัก

ข้อ ๓๓ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของที่ดินจัดสรรซึ่งบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๓๔ ถนนแต่ละสายต้องมีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกินห้าร้อยเมตร



ข้อ ๑๕ ถนนที่เป็นถนนปลายทางต้องจัดให้มีที่กั้นรถทุกระยะไม่เกินหนึ่งร้อยเมตร และที่กั้นรถต้องมีมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่าหกเมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร

(๒) ถ้าเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่าห้าเมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร

(๓) ถ้าเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่าห้าเมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร

(๔) ถ้าเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่าห้าเมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่าสี่เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบองศา

หากถนนปลายทางที่มีความยาวไม่เกินหนึ่งร้อยเมตร คณะกรรมการจะมีคำสั่งให้ผู้จัดสรรจัดทำที่กั้นรถที่บริเวณปลายทางของถนนก็ได้

ข้อ ๑๖ ความสูงของหลังถนนภายในที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ต้องสอดคล้องกับระบบระบายน้ำ

(๒) ต้องมีระดับความสูงและมาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่เชื่อมต่อกับโครงการ

ข้อ ๑๗ ผิวจราจรของถนนภายในที่ดินจัดสรรต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมืองโดยก่อสร้างด้วยวัสดุอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) คอนกรีตเสริมเหล็ก

(๒) คอนกรีตเสริมเหล็กปูทับด้วยวัสดุอื่น

(๓) ยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่น

(๔) ลูกกรัง

ข้อ ๑๘ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ภายในที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ถนนที่ตัดข้ามทางน้ำสาธารณะซึ่งกว้างเกินกว่าห้าเมตร ต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) ถนนที่ตัดข้ามทางน้ำสาธารณะซึ่งกว้างเกินกว่าห้าเมตร ต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๓๕ ผู้จัดสรรต้องติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟ ให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ ๔๐ คณะกรรมการมีอำนาจที่สั่งให้ผู้จัดสรรปรับเปลี่ยนแผนผัง เช่น ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ ส่วนประกอบของถนน และป้ายสัญญาณจราจร เป็นต้น

เพื่อความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง

#### หมวด ๗

#### สาธารณูปโภค

ข้อ ๔๑ หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรต้องทำแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากทางราชการหรือหน่วยงานที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๔๒ หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบประปา ต้องดำเนินการตามข้อกำหนดนี้

ข้อ ๔๓ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่นสามารถให้บริการได้ ผู้จัดสรรต้องดำเนินการติดต่อขอใช้น้ำประปาจากหน่วยงานนั้น

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตามข้อ ๔๓ ผู้จัดสรรต้องทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตน้ำประปาหรือระบบน้ำสะอาด กับแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรตามข้อกำหนดนี้

หมวด ๘  
ผังเมือง

ข้อ ๔๕ การใช้ประโยชน์ในที่ดินจัดสรรภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๙  
พื้นที่ส่วนกลาง ระบบขนส่ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

หากผู้จัดสรรประสงค์จะกันพื้นที่ส่วนกลางไว้มากกว่าหนึ่งแห่ง ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่น้อยกว่าสี่ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสมและสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ ๔๗ หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบขนส่ง ให้ผู้จัดสรรแสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการด้วย

ข้อ ๔๘ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินของโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ผู้จัดสรรต้องอำนวยความสะดวกในเรื่องเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมให้กับผู้จัดประชุมตามสมควร

ข้อ ๔๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

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

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

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

ข้อ ๕๐ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๔๕ (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๔๕ (๒) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๕๑ ข้อกำหนดเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนี้ ไม่ให้ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ประชา เตรัตน์

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี