

## ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจังหวัดสระบุรี

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสระบุรี ได้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๕๑”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องจัดบริเวณแยกจากที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ข้อ ๕ การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องระบุประเภทอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะดำเนินการในที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ อยู่ภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสระบุรี พิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสระบุรี จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๗ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๗.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียด ดังนี้

- (๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- (๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
- (๓) เส้นทางที่เข้า - ออก สู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทาง

สาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ.....” (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)

๗.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

- (๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน
- (๒) รายละเอียดของที่ดินสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและ

บริเวณที่อยู่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

- (๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล
- (๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อ

ของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๗.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อย เพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและเส้นทางถนน

๑.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ดังนี้

- (๑) ระบบไฟฟ้า
- (๒) ระบบประปา
- (๓) ระบบการระบายน้ำ
- (๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (๕) ระบบถนน และทางเท้า
- (๖) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว และจะต้องทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยจัดให้มุมด้านล่างด้านขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อเลขที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

#### ข้อ ๘ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๘.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอม จากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๘.๒ หลักฐานผลการพิจารณา รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๘.๓ การจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๘.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการปรับถมที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๘.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนส่ง ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๘.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๘.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๘.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะ ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๘.๙ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๘.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๘.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

## หมวด ๒

### ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๕ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๕.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๕๕ ไร่

๕.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๑๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๕๕ - ๔๐๐ ไร่

๕.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๔๐๐ ไร่

ข้อ ๑๐ การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๑๐.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๘๐ ตารางวา

๑๐.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว (ห้องแถว หรือ ตึกแถว) หรือประเภทต่างจากข้อ ๑๐.๑ ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๑ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๒ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

#### หมวด ๓

#### ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๓ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นนั้น ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล เสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสระบุรีพิจารณาตามความเหมาะสม

#### หมวด ๔

#### ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๔ ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการกากอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๑๔.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากพื้นที่ในโครงการ โดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

๑๔.๒ ปริมาณน้ำทิ้งที่ออกจากระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือ ทางน้ำสาธารณะอื่น ๆ) ต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ และต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

๑๔.๓ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก พร้อมฝา

(๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๓) บ่อสูบลiftหรือสถานีสูบลift (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรง

ดักขยะและบริเวณดักเศษดินทราย

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ

(๖) บ่อฝกน้ำ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

(๘) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ

บ่อสูบลift หรือสถานีสูบลift ให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด - ปิด

๑๔.๔ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝนหรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือ รางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๗) ขนาดบ่อฝกน้ำและท่อเข้า - ออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (กรณีมีบ่อบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ฝกออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๑๔.๓ (๘)

รายการทั้งหมดนี้ ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๕ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้ รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ยกด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑:๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑:๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม - หยุดงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(๖) บ่อพักของท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคาร ต้องจัดให้มีบ่อพักประจำที่ดินทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแถว หรือประเภทต่างจากข้อ ก. ต้องจัดให้มีบ่อพักหนึ่งบ่อต่อที่ดินสองแปลง

ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๕ ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

๑๕.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้ได้มาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๕.๒ ต้องแสดงแบบก่อสร้างของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำได้ตลอดเวลา

#### หมวด ๕

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๖ ระบบและมาตรฐานของถนนที่จอดรถและการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๑๖.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ

(๑) โครงการขนาดเล็ก ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) โครงการขนาดกลาง ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) โครงการขนาดใหญ่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๔.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

๑๖.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๖.๑ เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น



## ๑๖.๓ ระดับความสูงของหลังถนน

(๑) ต้องให้สอดคล้องกับระบบระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

(๓) ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติดคอนกรีต หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามมาตรฐานที่หน่วยงานที่รับผิดชอบกำหนด

## ๑๖.๔ ความลาดชันและทางเลีย่ว

(๑) ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

(๒) ทางเลีย่วหรือทางบรรจบกัน ต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลีย่วที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

## ๑๖.๕ การปาดมุมถนน

(๑) ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

(๒) ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

## ๑๖.๖ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

(๑) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องจัดทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) ถ้าลำรางสาธารณประโยชน์ต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ หรือท่อลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนดก็ได้

๑๖.๗ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจร และอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

๑๖.๘ ความปลอดภัยอื่น ๆ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น

๑๖.๕ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย และการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด สระบุรี มีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทิศทางเดินรถ ระดับ และความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กั๊บริด และส่วนประกอบของถนนได้

๑๖.๑๐ กรณีที่เป็นห้องแถวหรือตึกแถวนอกจากปฏิบัติตามข้อ ๒๐ แล้ว ต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม ๑ แปลงต่อ ๑ คัน ระหว่างพิจารณาการขออนุญาตทำด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถ ๑ แปลงต่อ ๑ คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๖.๑๐ (๑) (๒) และ (๓)

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

ข้อ ๑๗ ระบบและมาตรฐานของทางเท้าและทางจักรยาน

๑๗.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๖.๑ ทั้งนี้ความกว้างของทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า ๑.๐๐ เมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

๑๗.๒ ระยะยกระดับสูงกว่าผิวจราจร ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไปตลอดความยาวถนน

๑๗.๓ วัสดุปูทางเท้า ต้องทำด้วยวัสดุซึ่งปกติไม่เปลี่ยนแปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

๑๗.๔ ขอบทางเท้า ต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร

๑๗.๕ จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้ลดคันทันลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิมทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ ให้ทำผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๑๖.๓ (๓)

๑๗.๖ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษขนาดอย่างน้อย ๑.๐๐ x ๑.๐๐ เมตร กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีทางจักรยานตามมาตรฐานที่หน่วยงานที่รับผิดชอบกำหนดหรือตามมาตรฐานทางวิชาการประกอบอยู่ในทางเท้าด้วย

#### หมวด ๖

### ข้อกำหนดเพื่อการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๘ ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษา สภาพแวดล้อม ความปลอดภัย การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการชุมชน

๑๘.๑ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำ ตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

๑๘.๒ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบ แล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการ กำหนดโดยมีวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการกำหนดดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

๑๘.๓ ระบบโทรศัพท์ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสระบุรี

#### หมวด ๗

### ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมืองและการปฏิบัติตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๑๙ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับ คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยโรงงาน เป็นต้น

## หมวด ๘

ข้อกำหนดอื่นเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม  
การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๒๐ พื้นที่สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และอื่น ๆ ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะข้างต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด โดยให้มีพื้นที่เป็นสวนไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๒ ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

ข้อ ๒๑ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๒.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๒๒.๒ ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยในอาคารไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร

๒๒.๓ พื้นที่ส่วนอื่น ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะ

ในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

ข้อ ๒๓ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าว ตามข้อ ๒๒.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๒๒.๒ เป็นสาธารณูปโภค สำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งพื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๒๒.๑ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๒๔ ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

รวิชัย เทอดเผ่าไทย

ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสระบุรี