

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

พ.ศ. ๒๕๕๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับ การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยความเห็นชอบ จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเกษตรกรรมที่ส่งผลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง ผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๖ แผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินดังนี้

๖.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วย การผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินขอทำการจัดสรรเพื่อเกษตรกรรม ตั้งอยู่ในบริเวณ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๖.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ดินต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดินทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวม โดยให้แสดงรายละเอียดการจัดสรรที่ดินของโครงการต่อเนื่องไว้ด้วย

๖.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทของเกษตรกรรม

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น ทางถนน และหรือทางน้ำ การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำระบบส่งน้ำและระบบระบายน้ำ

๖.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี เช่น

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา หรือระบบน้ำใช้

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

- (๕) ระบบถนนและหรือทางน้ำ
- (๖) ระบบการส่งน้ำ
- (๗) แหล่งน้ำ
- (๘) ระบบกำจัดปฏิกูลและขยะ
- (๙) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการ ให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 โดยให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๗ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดง ตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังรายการต่อไปนี้

๗.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๗.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๗.๓ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการจัดทำเกษตรกรรม ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๗.๔ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๗.๕ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและหรือบริการสาธารณะ

๗.๖ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๗.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๗.๘ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๗.๙ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๗.๑๐ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๘ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยหรือจำนวนเนื้อที่เพื่อจัดจำหน่ายทั้งโครงการ โดยแบ่งเป็น ๒ ขนาด คือ

๘.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๗๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการไม่เกิน ๕๐๐ ไร่

๘.๒ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๘๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๕๐๐ ไร่

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดิน แปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า ๒ ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่แปลงย่อย

ข้อ ๑๐ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บเป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ ๑๑ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๑๑.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนที่สัมพันธ์กับจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ ทั้งโครงการ ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็ก

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

(๒) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

ทั้งนี้ ให้พิจารณาความเป็นไปได้ทางวิศวกรรมและต้องดำเนินการตามข้อ ๖.๔

๑๑.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๑.๑ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๒ ถนนในโครงการที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กั้บรถ ดังนี้

๑๒.๑ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๑๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้บรถที่บริเวณปลายตันของถนน

๑๒.๒ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้บรถทุกระยะ ๕๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๕๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กั้บรถ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

(๑) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงสุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้บรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กั้บรถในบริเวณที่ครบระยะ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

(๒) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้นรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๒.๓ ที่กั้นรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

(๑) กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และต้องปาดมุมถนนข้างละ ๓.๐๐ เมตร

๑๒.๔ ระดับความสูงของหลังถนน

(๑) ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ถนนที่เป็นทางแยกต้องปาดมุมถนนที่ทางแยกข้างละ ๓.๐๐ เมตร และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

(๓) ผิวจราจรอาจเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือแอสฟัลต์คิกคอนกรีตหรือคอนกรีตเสริมเหล็กเกรดด้วยแอสฟัลต์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทาง หรือลูกรัง หรือวัสดุอื่นที่มีมาตรฐานวิศวกรรมรองรับ

ข้อ ๑๓ ความลาดชัน และทางเลี้ยวให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมจราจร

ข้อ ๑๔ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้จัดทำตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนภายในโครงการที่ต่อเชื่อม

หมวด ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๕ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีระบบไฟฟ้าให้ดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๑๖ กรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในเขตบริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี หากผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีระบบประปา ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น โดยให้แสดงหลักฐานจากการประปาว่าสามารถให้บริการได้

ข้อ ๑๗ แหล่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาหรือจัดทำแหล่งน้ำที่มีคุณภาพเหมาะสมเพื่อใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมแต่ละประเภทให้เพียงพอตามความจำเป็น ถ้าหากแหล่งน้ำจากธรรมชาติ หรือแหล่งน้ำจากชลประทานไม่เพียงพอ ให้จัดหาหรือจัดทำแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีน้ำใช้เพื่อเกษตรกรรมการได้ตลอดปี

ข้อ ๑๘ ระบบการส่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีระบบการส่งน้ำผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง และต้องแสดงรายละเอียดของระบบส่งน้ำให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาพิจารณา

หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๙ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และข้อบัญญัติหรือข้อบังคับของท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ ในกรณีไม่มีข้อบัญญัติหรือข้อบังคับเช่นนั้น ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่น

หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๒๐ ระบบการระบายน้ำ

๒๐.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อ รางระบายน้ำหรือคูคลอง ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม

๒๐.๒ ปริมาณและคุณภาพของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คูคลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อสภาพแวดล้อม

๒๐.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

๒๐.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝนใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ รางระบายน้ำหรือคูคลอง

๒๐.๕ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง
(๒) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดิน หิน กรวดทราย

(๓) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมดของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ
(๔) แหล่งรองรับน้ำที่รับน้ำจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ถ้ามี)

(๕) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำที่สูงกว่าระดับท่อระบายน้ำหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด - ปิด

๒๐.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลองแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม และสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมแสดงใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๒๐.๗ กรณีการใช้ระบบท่อระบายน้ำจะต้องจัดทำแผนผังระบบท่อระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๐.๔๐ เมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้

โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๐.๔๐ เมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียง ไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ ระดับความลาดเอียงนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มหรือหยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านหรือกีดขวางทางน้ำ และหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ นอกจากนี้จะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อยและต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ แต่ทั้งนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อ ระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผังหากใช้ตำราวงศาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๒๑ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๒๑.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในที่ดินแปลงจัดสรร ถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้ได้มาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๒๑.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระ เฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมารับบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมแสดงใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๒๑.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่จะสามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับผังเมือง

ข้อ ๒๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๔

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งเสริมบริหารจัดการโครงการ

ข้อ ๒๓ ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น พื้นที่ส่วนกลางสำหรับจัดจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร หรือการสันตนาการ ฯลฯ โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๔ ไร่

หมวด ๕

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ
นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๒๔ ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

๒๔.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้าง
ไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนด
ไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภค
อื่น ๆ เช่น ถนน พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือสันหนากการ และ
หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๒๔.๒ ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา มีความกว้าง
ไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยในอาคารไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร

๒๔.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องมีพื้นที่ใช้สอย
สำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า
๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน
และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล
ตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

ข้อ ๒๕ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดิน
ดังกล่าวตามข้อ ๒๔.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๒๔.๒ เป็นสาธารณูปโภค สำหรับที่ดินที่เป็น
ที่ตั้งพื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ
นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๒๔.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ดิน หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า
๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๒๖ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุม
ตามสมควร

ให้ ณ วันที่ ๑๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

วิทยา ผิวผ่อง

ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา