

## ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดพัทลุง

พ.ศ. ๒๕๕๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัดพัทลุง จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพัทลุง พิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดินการผังเมือง และนโยบายการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพัทลุง จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

ข้อ ๕ ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ

## หมวด ๑

## หลักเกณฑ์การทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๖ แผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน  
ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

## ๖.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

- (๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- (๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
- (๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทาง

สาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง  
โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ.....(ระบุรายละเอียด  
ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

## ๖.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

- (๑) รูปต่อแปลง เอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน
- (๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณ

และบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

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

ของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

## ๖.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

- (๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อย เพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภท

การใช้ที่ดินแต่ละแปลง

- (๒) การแบ่งแปลงที่ดิน เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะ

เช่น เส้นทางถนน ฯ ล ฯ

## ๖.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดง

รายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

- (๑) ระบบการไฟฟ้า
- (๒) ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- (๓) ระบบการระบายน้ำ
- (๔) ระบบการบำบัดน้ำเสีย
- (๕) ระบบถนนและทางเท้า
- (๖) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผัง แต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพัทลุง และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยจัดให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกร ผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือวิศวกรรมการเกษตรด้วย

ข้อ ๗ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

๗.๑ หลักฐานการขออนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๗.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๗.๓ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นดินเกิดความเหมาะสมเพื่อการเกษตรกรรม ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

๗.๔ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๓.๕ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๓.๖ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๓.๗ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๓.๘ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๓.๙ หลักฐานการแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

#### หมวด ๒

#### ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๘ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๒ ขนาด คือ

๘.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน ๓๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการไม่เกิน ๕๐๐ ไร่

๘.๒ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๘๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๕๐๐ ไร่

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเกษตรกรรม ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๒ ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่แปลงย่อย

ข้อ ๑๐ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

#### หมวด ๓

#### ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๑ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นว่านั้นให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะสิ่งปฏิกูลเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาความเหมาะสม

## หมวด ๔

## ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

## ข้อ ๑๒ ระบบการระบายน้ำ

๑๒.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

๑๒.๒ ปริมาณน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับ น้ำทิ้ง (คูคลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

๑๒.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

๑๒.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ ต้องเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐาน โดยได้รับคำรับรองจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบ หรือแสดงข้อมูลอ้างอิงที่เชื่อถือได้ตามหลักวิชาการเกี่ยวกับการระบายน้ำ

## ๑๒.๕ ระบบระบายน้ำประกอบด้วย

- (๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)
- (๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา
- (๓) บ่อสูบ หรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษ ดินทราย
- (๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง
- (๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ
- (๖) บ่อผันน้ำ
- (๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย
- (๘) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ เปิด - ปิด

๑๒.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ  
(ในหน่วย - ตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตร  
ต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๗) ขนาดบ่อผันน้ำและท่อเข้า - ออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่เข้าระบบบำบัด  
น้ำเสีย (กรณีมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะในฤดูฝน  
เป็นไปตามข้อ ๑๒.๕ (๘) รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้อง  
กับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุ  
ที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมแสดงใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพ  
วิศวกรรมควบคุมประเภทไม่ต่ำกว่าสามัญวิศวกร

๑๒.๗ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำ  
รายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสีย และน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้

โดยไม่เสียหาย

(๒) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ  
และระดับน้ำที่เครื่อง สูบน้ำเริ่ม - หยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่อง  
สูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๓) แนวระบบระบายน้ำ ต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำ  
สาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือ  
แหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(๔) กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำ ของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้น  
ทอระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่งโดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๕) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำราง  
สาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึง  
แหล่งรองรับน้ำทิ้งในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบ  
รายละเอียด และรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมี  
รายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบ  
กันของระบบทั้งสอง

#### ข้อ ๑๓ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๓.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้อง  
ได้รับการบำบัดให้ได้มาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๓.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดิน  
แปลงย่อยหรือระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมารับบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ แต่ระบบ  
เหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใดวิธีใดจะต้องมีประสิทธิภาพและสามารถบำบัดน้ำเสียให้มี  
คุณภาพน้ำทิ้งที่ได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด และให้แสดงหรือระบุในแผนผัง  
และรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมแสดงใบอนุญาตเป็นผู้  
ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ประเภทไม่ต่ำกว่าสามัญวิศวกร

๑๓.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถ  
เข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

#### หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๔ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขต  
ทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

## ๑๔.๑ ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็ก

(๑) ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของ ผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

## ๑๔.๒ ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่

(๑) ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเกี่ยวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๕ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๔ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๖ ทางเดินและทางเท้า ให้มีความกว้างสุทธิไม่ต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวางการปลูกต้นไม้หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า

ข้อ ๑๗ รั้วความสูงของหลังถนน

๑๗.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๑๗.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะ ที่ต่อเนื่อง

๑๗.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือแอสฟัลท์ติดคอนกรีต หรือคอนกรีตเสริมเหล็ก ราคด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือราดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุ พื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความหนาแน่นหรือดินลูกรังบดอัดจนมีความหนาแน่น ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด



## ข้อ ๑๘ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๑๘.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างไม่เกิน ๒.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากจังหวัดพัทลุง

๑๘.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานท่อตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากจังหวัดพัทลุง

๑๘.๓ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้าง ตั้งแต่ ๕.๐๐ เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากจังหวัดพัทลุง

๑๘.๔ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้าง ตั้งแต่ ๑๐.๐๐ เมตร ขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากจังหวัดพัทลุง

ข้อ ๑๙ ให้ติดตั้งหรือจัดทำป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ ๒๐ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพัทลุง มีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยน แก้ไข หรือเพิ่มเติม ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถทางเดิน และทางเท้า ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ ส่วนประกอบของถนน และป้ายสัญญาณการจราจรภายใต้เกณฑ์บังคับตามกฎหมาย

ข้อ ๒๑ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และระบบเพื่อความปลอดภัยอื่น ๆ ตามความเหมาะสมภายในโครงการ ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพัทลุง กำหนด

## หมวด ๖

## ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธาณูปโภค

ข้อ ๒๒ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแต่ละประเภท และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๒๓ ระบบการส่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีระบบการส่งน้ำผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง และต้องแสดงรายละเอียดของระบบส่งน้ำ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจิตรพิจารณา

ข้อ ๒๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาแหล่งน้ำ ที่มีคุณภาพเหมาะสม เพื่อใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแต่ละประเภทให้เพียงพอตามความจำเป็นถ้าหากแหล่งน้ำจากธรรมชาติหรือแหล่งน้ำจากชลประทานไม่เพียงพอ ให้จัดหาหรือจัดทำแหล่งน้ำสำรอง เพื่อให้มีน้ำใช้เพื่อเกษตรกรรมได้ตลอดปี

#### หมวด ๓

#### ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๒๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

#### หมวด ๔

#### ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

#### การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๒๖ พื้นที่ส่วนกลางเพื่อใช้เป็นประโยชน์ร่วมกัน ให้กันพื้นที่ส่วนกลางไว้ สำหรับการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือการสันตนาการหรือบริการสาธารณะอื่น โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๔ ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ ๒๗ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือการสันทนการ และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

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

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

ข้อ ๒๘ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๒๗ (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๒๗ (๒) เป็นสาธารณูปโภค สำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งพื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สำนักงานสโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๒๗ (๓) ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

วิญญู ทองสกุล

ผู้ว่าราชการจังหวัดพัทลุง

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพัทลุง