

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๖๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความใน ๘.๑ และ ๘.๒ ของข้อ ๘ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“๘.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๘.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความใน ๑๓.๑ และ ๑๓.๒ ของข้อ ๑๓ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“๑๓.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรมและมีการรับรองทางวิชาชีพ

๑๓.๒ ปริมาณและคุณภาพของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบการบำบัดน้ำเสีย ไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความใน (๕) และ (๖) ของ ๑๓.๕ ในข้อ ๑๓ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการโดยมีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๖) บ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ”

ข้อ ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคสอง ของ ๑๓.๖ ในข้อ ๑๓ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม”

ข้อ ๗ ให้ยกเลิกความใน (๑) และ (๒) ของ ๑๓.๗ ในข้อ ๑๓ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำระบบการระบายน้ำต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำและ

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย”

ข้อ ๘ ให้ยกเลิกความใน ๑๔.๑ และ ๑๔.๒ ของข้อ ๑๔ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“๑๔.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และเรื่องกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม”

ข้อ ๙ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของข้อ ๑๖ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ทางเท้าด้านที่ปักเสาไฟฟ้า ให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑.๑๕ เมตร”

ข้อ ๑๐ ให้ยกเลิกความใน (๔) ของข้อ ๑๖ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่มากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๐.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๕.๐๐ เมตร”

ข้อ ๑๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๘ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๘ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลบรถ ดังนี้

๑๘.๑ ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถบริเวณที่ปลายตัน

๑๘.๒ ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กัลบรถตามเงื่อนไขต่อไปนี้

(๑) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนน มีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถที่บริเวณปลายตันของถนนโดยไม่ต้องจัดทำที่กัลบรถในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

(๒) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนน มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๘.๓ ที่กัลบรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

(๑) กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนน ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๓) กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนน ให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๔) กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจร กว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา”

ข้อ ๑๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๔ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒๔ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๒๔.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๒๔.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๒๔.๓ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ ที่มีความกว้างเกิน ๕.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๒๔.๔ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ ที่มีความกว้างเกิน ๑๐.๐๐ เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น”

ข้อ ๑๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๒๗/๑ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕

“ข้อ ๒๗/๑ ความปลอดภัยอื่น ๆ

๒๗/๑.๑ ติดตั้งระบบไฟฉุกเฉินเพื่อความปลอดภัย อย่างน้อยจำนวน ๓ จุด ได้แก่

(๑) เฉพาะบริเวณห้องหรืออาคารสำนักงานนิติบุคคล

(๒) บริเวณสวนสาธารณะ

(๓) บริเวณทางเข้า – ออกโครงการ

๒๗/๑.๒ การติดป้ายสัญญาณการจราจรอื่น ๆ ตามความเหมาะสม เช่น ป้ายกำหนดความเร็ว ป้ายกำหนดน้ำหนักรถบรรทุก ไฟสัญญาณจราจร”

ข้อ ๑๔ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓๒ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๓๒ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และให้ปลูกไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่า ๒ ต้น ต่อ ๑ งาน ของพื้นที่สวนโดยไม้ยืนต้นต้องมีเส้นผ่าศูนย์กลางของลำต้น ไม่ต่ำกว่า ๑๕ เซนติเมตร ความสูงไม่ต่ำกว่า ๑๓๐ เซนติเมตร”

ข้อ ๑๕ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓๓ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๓๓ ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภค ประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่

ที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่ข้อกำหนดฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำเป็นสาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”

ข้อ ๑๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๓๕/๑ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕

“ข้อ ๓๕/๑ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๓๕/๑.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนดไว้สูงกว่า ก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๓๕/๑.๒ ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๓๕/๑.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับ สำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินตาม ๓๕/๑.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตาม ๓๕/๑.๒ เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตาม ๓๕/๑.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย”

ข้อ ๒๒ ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนข้อกำหนดนี้ ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

วัฒนา พุฒิชชาติ

ผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานี

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี