

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดนนทบุรี
พ.ศ. ๒๕๖๓

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๕ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน และเป็นไปตามมาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีจึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดนนทบุรี โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๖๓”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๕”

ข้อ ๔ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

หมวด ๑
บททั่วไป

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

หมวด ๒
หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

- (๑) แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง
- (ก) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน
 - (ข) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
 - (ค) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอก
 - (ง) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ...” (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)
- (๒) แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง
- (ก) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน
 - (ข) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร
 - (ค) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล
 - (ง) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมด ไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย
- (๓) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง
- (ก) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง
 - (ข) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน
- (๔) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่
- (ก) ระบบไฟฟ้า
 - (ข) ระบบประปา
 - (ค) ระบบการระบายน้ำ
 - (ง) ระบบบำบัดน้ำเสีย
 - (จ) ระบบถนนและทางเท้า
 - (ฉ) สวน สนามเด็กเล่น หรือ สนามกีฬา
 - (ช) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A๑ โดยจัดให้มุมด้านล่างข้างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและ

วิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม หรือสถาปัตยกรรมด้วย

หมวด ๓

หลักเกณฑ์การจัดทำโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ส่วนที่ ๑

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

ข้อ ๗ ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

(๑) วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค ทั้งนี้ ให้แสดงค่าระดับและตารางรายการปรับปรุงพื้นที่ดิน โดยมีวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมรับรอง

(๒) วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่า หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่าย โดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

(๓) วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคระยะเวลาให้บริการก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) วิธีการให้บริการสาธารณะและการเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

(๕) สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

หลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบด้วย

(๑) หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตและยินยอม)

(๒) หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

(๓) ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้น ว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปาตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

(๔) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๕) สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

(๖) หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๘ ขนาดของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

(๑) ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

(๒) ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ตั้งแต่ ๑๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙ - ๑๐๐ ไร่

(๓) ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

(๑) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

(๒) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

(๓) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๐ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๑ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๒ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ย เนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดิน

ที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดิน นั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

ส่วนที่ ๒

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๓ การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น พร้อมทั้งต้องจัดทำพื้นที่พักขยะรวมและคัดแยกขยะ หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นนั้น ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดของการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะสิ่งปฏิกูล เสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีพิจารณาตามความเหมาะสม

ส่วนที่ ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๔ ในการจัดทำระบบการระบายน้ำ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในกรณีที่ระบบป้องกันน้ำท่วม ใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกันน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต ไม่น้อยกว่า ๐.๓๐ เมตร ถ้าเป็นคันดินต้องมีผิวจราจรอย่างน้อย ๓ เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินโดยให้ถือว่าคันกันน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และต้องมีการตรวจซ่อมบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยไปกว่าเดิม หรือวิธีป้องกันน้ำท่วมชนิดอื่นที่ได้ผลเท่ากัน

(๒) การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อ หรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

(๓) ปริมาณของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

(๔) คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ

(๕) การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำที่นั้น ๆ

(๖) การคำนวณความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ ให้ดำเนินการดังนี้

(๖.๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ ๕ ปี หรือนานกว่าของท้องถิ่นนั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝน เฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๖.๒) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๙๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๖.๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่น ตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๗) ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วย

(๗.๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)

(๗.๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๗.๓) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษดินทราย

(๗.๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่ประจำที่ดินแปลงย่อย

(๗.๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำที่รวมของโครงการ (พร้อมมีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำที่ลงสู่ทางน้ำสาธารณะ)

(๗.๖) ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมประเภทเดิมอากาศหรือที่มีมาตรฐานเทียบเท่าในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ ดังนี้

(ก) ขนาดที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกิน ๕๐ แปลง ให้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ขนาดความจุไม่ต่ำกว่า ๙,๐๐๐ ลิตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

(ข) ขนาดที่ดินแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๕๑ - ๙๙ แปลง ให้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ขนาดความจุไม่ต่ำกว่า ๑๗,๐๐๐ ลิตร

(ค) ขนาดที่ดินแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๐๐ แปลง ให้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ขนาดความจุไม่ต่ำกว่า ๓๔,๐๐๐ ลิตร

(ง) ขนาดที่ดินแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๒๐๑ - ๓๐๐ แปลง ให้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ขนาดความจุไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ลิตร

(จ) ขนาดที่ดินแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๓๐๑ - ๔๐๐ แปลง ให้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ขนาดความจุไม่ต่ำกว่า ๗๐,๐๐๐ ลิตร

(ฉ) ขนาดที่ดินแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๔๐๑ - ๔๙๙ แปลง ให้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ขนาดความจุไม่ต่ำกว่า ๙๐,๐๐๐ ลิตร

(ช) ขนาดที่ดินแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป ให้เป็นไปตามประกาศของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(๗.๗) บ่อผิวน้ำ

(๗.๘) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย

(๗.๙) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำ ให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด - ปิด

(๘) รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๘.๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร)

(๘.๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๘.๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๘.๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๘.๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๘.๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๘.๗) ขนาดบ่อผิวน้ำและท่อเข้า - ออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย และปริมาณน้ำฝนที่ผิวนอกสู่แหล่งน้ำสาธารณะในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๑๔ (๗.๙)

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้น ตามมาตรฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(๙) เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๙.๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร

(๙.๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(ก) เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

(ข) รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรได้โดยไม่เสียหาย

(๙.๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑:๑๐๐๐ ระดับความลาดเอียงนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ หรือให้เป็นไปตามรายการคำนวณของวิศวกร

(๙.๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม - หยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๙.๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(๙.๖) บ่อพักที่ระบายน้ำ

(ก) ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำ

(ข) ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้มีบ่อหนึ่งต่อสองแปลง ทั้งนี้ ต้องแยกที่ระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกันและระยะห่างระหว่างบ่อพักไม่เกิน ๑๕ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๙.๗) กรณีพื้นที่ที่มีการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

(ก) เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นที่ระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑ เมตร หรือน้อยกว่า

(ข) ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๙.๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ โดยให้แสดงภาพความกว้างและความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

(๑๐) ในกรณีที่โครงการจะต้องจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้จัดสรรต้องจัดหาพื้นที่ทำบ่อหน่วงน้ำแยกจากพื้นที่สวนสาธารณะ โดยแสดงรายละเอียดในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน พร้อมแสดงผลรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๕ ในการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

(๒) ระบบบำบัดน้ำเสียต้องเป็นระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยที่ต้องมีระบบบำบัดกลางสำหรับรวบรวมน้ำเสียมารับบำบัดอีกครั้ง จะเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ หรือจะเป็นวิธีรวบรวมน้ำเสียจากทุกหน่วยย่อยมารับบำบัดกลางทีเดียว โดยต้องได้มาตรฐานของคุณภาพน้ำทิ้งเป็นไปตามมาตรฐานของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

(๓) ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท จะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

ส่วนที่ ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๖ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร

ข้อ ๑๗ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๙ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๙ - ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๑๓ เมตร มีเกาะกลางถนน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อย มีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ ๑๗ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ถนนสาธารณะประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร

ข้อ ๑๙ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร ถ้าถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า ๑๒๐ เมตร ให้จัดทำสันชะลอความเร็ว ทุกระยะไม่เกิน ๑๒๐ เมตร

ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลดรถ ดังนี้

(๑) ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดรถบริเวณปลายตัน

(๒) ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดรถทุกระยะ ๑๐๐ เมตร แต่หากมีระยะพิเศษไม่ครบ ๑๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กัลดรถตามเงื่อนไขต่อไปนี้

(ก) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐ เมตร จุดสุดท้าย ไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กัลดรถในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐ เมตรจุดสุดท้าย

(ข) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐ เมตร จุดสุดท้าย ไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลดรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

(๓) ที่กัลดรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

(ก) กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนน ไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร

(ข) กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร

(ค) กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

(ง) กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้าง ไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

(๔) ถนนที่ใช้เป็นถนนเดินทางเดียวในบริเวณการจัดสรรที่ดินหรือใช้สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่โครงการจะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีแล้ว เท่านั้น

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง

- (๑) กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงให้มีลักษณะ ดังนี้
- (ก) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕ เมตร
- (ข) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร
- (ค) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศา ขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร
- ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ
- (๒) กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่น ต้องจัดทำที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้สะดวก มีระยะทางไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากที่ดินแปลงย่อย ซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อย ประเภทอาคารพาณิชย์ โดยมีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคัน ไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย
- ข้อ ๒๑ ทางเดินและทางเท้า ให้มีลักษณะดังนี้
- (๑) ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิ ไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้า ต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้า - ออกนี้ ให้ทำเป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒ (๓) สำหรับทางเดินและทางเท้าสุทธิ ต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้
- (๒) ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้า ที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ให้ลดคันทันลง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย
- (๓) การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า
- ข้อ ๒๒ ระดับความสูงของหลังถนน ให้มีลักษณะดังนี้
- (๑) ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- (๒) ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

(๓) ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความหนาแน่นตามมาตรฐานที่กรมโยธาธิการและผังเมืองกำหนด

ข้อ ๒๓ ความลาดชันและทางเลี้ยว ให้มีลักษณะดังนี้

(๑) ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

(๒) ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๔ การปาดมูมนถนน ให้มีลักษณะดังนี้

(๑) ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒ เมตร จะต้องปาดมูมนถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑ เมตร

(๒) ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๙๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๕ สะพาน และสะพานท่อ (box culvert) ให้มีลักษณะดังนี้

(๑) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างไม่เกิน ๒ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานท่อ (box culvert) ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(๒) ถนนที่ตัดผ่านลำรางหรือคลองสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างเกิน ๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๕ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานท่อ หรือสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(๓) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๕ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(๔) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๑๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ทั้งนี้ ให้มีขนาดของสะพาน สะพานท่อ (box culvert) ไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ (box culvert) แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๖ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรพร้อมอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนกลางถนนทุกแห่ง (เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร)

ข้อ ๒๗ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี มีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยวที่จอดรถ ที่กลับรถ ส่วนประกอบ ของถนน และป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ ๒๘ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่างถนน และต้องติดตั้งหัวดับเพลิง ให้เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยราชการ หรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมดูแลและรับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องไฟฟ้าหรือประปา

ส่วนที่ ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๒๙ ในการจัดทำระบบไฟฟ้า ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าส่องสว่าง โดยใช้หลอดประหยัดไฟ หรือหลอดไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานที่กระทรวงพลังงานกำหนด ในพื้นที่สาธารณสุขและบริการสาธารณะ

ข้อ ๓๐ ในการจัดทำระบบประปา ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

(๒) ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตาม (๑) ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกร เป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี

(ข) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๑ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี

ส่วนที่ ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับผังเมือง

ข้อ ๓๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ในเขตผังเมืองรวม

ส่วนที่ ๖

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม
การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๓ ในการจัดทำสวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ให้กันพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยก ออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยจะต้องมีขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ข้างต้น ต้องปลอดจาก ภาวะผูกพัน และการรอนสิทธิใด ๆ

ข้อ ๓๔ ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้ง ของสาธารณูปโภคประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และจำต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่

หากที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน ในโครงการจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้จัดทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ ดังกล่าวจัดทำเป็นสาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี พิจารณาตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย

ข้อ ๓๕ การให้บริการรักษาความปลอดภัยของชุมชน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยของชุมชน ให้ผู้ขอแสดง แผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินต้องติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณด้านหน้าโครงการจัดสรรที่ดิน ที่เป็นทางเข้าออกที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ และภายในโครงการ ตามความเหมาะสม โดยจะต้องดูแลให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ

ข้อ ๓๖ ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตจัดสรรจะจัดให้มีสโมสร หรือสระว่ายน้ำ ให้ผู้ขอแสดงวิธี ดำเนินงานและเรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและการบำรุงรักษาให้ชัดเจน

ข้อ ๓๗ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี

ข้อ ๓๘ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นกำหนดไว้สูงกว่า ก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

(๒) ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

(๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับ สำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินตาม (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตาม (๒) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนพื้นที่ส่วนอื่นที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้เป็น ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตาม (๓) ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๓๙ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม ตามสมควร

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

สุจินต์ ไชยชุมศักดิ์

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี