



รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

นิติกร กองนิติการกรมที่ดิน. กฎหมายที่ดิน. พระนคร : บริษัท บพิการพิมพ์ จำกัด, 2537.

ประสิทธิ์ โฉมวิไลกุล. อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สัมภาษณ์, วันที่ 10 ตุลาคม 2537 เวลา 14.30-15.00 น.

พศวัต จงอรุณงามแสง. "แนวทางของกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจที่ดิน." วิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ยอดเยี่ยม เทพรานนท์. นายกษมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. สัมภาษณ์, วันที่ 12 ตุลาคม 2537

วิชัย สิงหวิชา. ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและพัฒนาโครงการ บริษัทพรอพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (มหาชน) จำกัด. สัมภาษณ์, วันที่ 10 ตุลาคม 2537 เวลา 11.00-11.30 น.

วีระเดช เตชะไพบูลย์, รท. กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีนครแลนด์ จำกัด. สัมภาษณ์, วันที่ 12 ตุลาคม 2537 เวลา 15.00-15.30 น.

สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์. รวมเล่มกฎหมายชุดผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์. พระนคร : บริษัท พรอพเพอร์ตี้ ไลน์ส์ จำกัด โรงพิมพ์ยูโรป้า, 2537.

สุชาติ มงคลเลิศพล. "ปัญหาและอุปสรรคและการใช้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)." วารสารกรมที่ดิน. ปีที่ 40 (กรกฎาคม-สิงหาคม 2537) : หน้า 9-17.

อัศวิน วิภูศิริ. สัมภาษณ์, วันที่ 14 ตุลาคม 2537 เวลา 11.00-11.30 น.

ภาคผนวก

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปตามความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค่ามัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“ประธานคณะกรรมการ” หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 2. ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานสำนักงานอาคารสงเคราะห์และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ 3. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่น ๆ อีกไม่เกินห้าคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 4. กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ 5. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ลาออก

(2) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้

กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ 6. การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 7. คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การ ได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 8. คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ 7(3) และ (4)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

ข้อ 9. ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(3) ระบบการระบายน้ำ

(4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 10. ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 11. ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ 12. ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2 เดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ 13. เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ ว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเองโดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ 14. ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ข้อ 15. เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ 16. ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ 17. เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมทั้งแผนผังโครงการ หรือ วิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาต ต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือ วิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 18. เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ 19. สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเป็นสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ 20. เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 22 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 21. ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้

ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ 22. ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้นตามกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 23. ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

ข้อ 24. สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ดินค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ 25. ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามเห็นสมควรก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจัดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกถอนไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 26. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปเพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จัดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ 27. ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้อำนาจกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่ยินยอมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 28. ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ 29. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสติธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญาที่คณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญา

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลมและเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ 30. สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ 31. ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วนให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิคนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมด หรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิคนั้น ในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ 32. ผู้ใดกระทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน

เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ได้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาขานุปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่ง ข้อ 30 ด้วย

ข้อ 33. ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ 34. ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง ในการปฏิบัติงานตามข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้นั้น มาให้ด้วยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ 7(4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 35. ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อ 36. ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามข้อ 11(5) หรือ(7) อันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 37. ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 38. ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ 39. ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 40. ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 41. ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ 42. ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พุทธศักราช 2515

จอมพล ถนอม กิตติขจร

(ถนอม กิตติขจร)

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 7 (1) และข้อ 9 แห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการที่ดินไว้

ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535”

ข้อ 2 ข้อกำหนดนี้ ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2533

ข้อ 4 ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในทาง

เศรษฐกิจและสังคมโดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมืองคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายก็ได้

หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 5 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

5.1 แผนผังพอสังเขป ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดินและลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบรวมทั้งเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอกตามสภาพความเป็นจริงในพื้นที่ที่สามารถตรวจสอบได้

5.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงรูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินทุกแปลงที่นำมาทำการจัดสรรที่ดินและรายละเอียดของที่สาธารณะต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกัน รวมทั้งเงื่อนไข

ใจที่เกี่ยวกับที่ดินทั้งของทางราชการ และของทางส่วนบุคคล ให้แสดงการแบ่งส่วนโครงการย่อยของการจัดสรรที่ดิน(ถ้ามี)ในแผนผังบริเวณรวมและในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการา ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

5.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังแสดงการแบ่งที่ดินออกเป็นที่ดินแปลงย่อย เพื่อการจัดจำหน่ายแยกประเภท และแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและเส้นทางถนน

5.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ตามในข้อ 30 แห่งประกาศของคณะกรรมการปฏิบัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งประกอบไปด้วยแผนผังต่าง ๆ ได้แก่

ก. แผนผังระบบการระบายน้ำ

ข. แผนผังระบบการประปา

ค. แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย

ง. แผนผังระบบถนนและทางเท้า

จ. แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 6 แผนผังทุกรายการ จะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพความเป็นปัจจุบัน และสภาพหลังการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 7 แผนผังแต่ละรายการจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 ของทางราชการ โดยจะต้องจัดให้มุม ด้านล่างข้างขวา แสดงคั่นนี้แผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่มีบริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรที่คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม และสถาปัตยกรรมด้วย

หมวด 2

โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 8 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดตามความในข้อ 11 แห่งประกาศของคณะกรรมการปฏิบัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ดังต่อไปนี้

8.1 ชื่อของผู้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งที่อยู่และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

8.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน

8.3 หมายเลขเอกสารสิทธิที่ดินที่ทำการจัดสรร เนื้อที่ดินรายละเอียดและเนื้อที่ดินรวม รายการนี้จะต้องแสดงไว้ในแผนผังบริเวณรวมของหมวด 1 ด้วย

8.4 บัญชีแสดงหมายเลขของที่ดินแปลงย่อย และเนื้อที่ดินแต่ละแปลงที่ดินย่อย ที่จะจัดจำหน่ายทั้งหมดโดยเรียงลำดับต่อเนื่องกันไปทุกประเทศที่จะทำการจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยที่ใช้เพื่อสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แสดงเนื้อที่ดินเป็นรายแปลง

8.5 ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีมากขึ้น ในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ให้มีรายละเอียดแสดงขนาด ความกว้าง ความยาว เนื้อที่และจำนวนของแต่ละประเภท โดยกำหนดวันที่เริ่มก่อสร้างและวันที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ และในกรณีที่เป็นโครงการใหญ่ ให้แบ่งเป็นส่วนหรือโครงการย่อย พร้อมทั้งราคาค่าก่อสร้างจัดทำโดยประมาณแยกเป็นส่วน ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดสร้างและการกำหนดมูลค่าการค้าประกันสาธารณูปโภค การจัดแบ่งเป็นส่วนโครงการย่อย ต้องแสดงแต่ละส่วนให้ชัดเจนในแผนผังบริเวณรวม ให้เห็นความเชื่อมโยงระหว่างโครงการย่อยด้วยกัน

8.6 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละที่ดินแปลงย่อยที่จะทำการจำหน่ายโดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะเก็บไว้ภายหลังจะต้องแจ้งประเภทของอาคารที่สร้างขึ้นในอนาคตเพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดความต้องการระบบสาธารณูปโภค

ข้อ 9 ผู้ขอต้องแสดง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการดังต่อไปนี้

9.1 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ โคนการรวมการปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคารทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

9.2 วิธีการในการจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งระบบวิธีการชำระค่าที่ดินอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งประเภทเงินสด และเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้ ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นบัญชีรายละเอียดทั้งค่าที่ดินอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือราคาเหมารวมทั้งที่ดินและอาคาร

9.3 วิธีการในการบำรุงรักษาและการบริการสิ่งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

9.4 วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในข้อ 9.3 จากผู้ซื้อ

9.5 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรให้มีในบริเวณจัดสรรที่ดิน

9.6 ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

9.7 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

หมวด 3

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 10 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

10.1 ขนาดใหญ่ ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

10.2 ขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100 -499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 100 ไร่

10.3 ขนาดเล็ก ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10 - 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ข้อ 11 ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความกว้างยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

ข้อ 12 ในการจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อยจำต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกประเภทดังนี้

12.1 บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.2 บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.3 บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดิน ไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.4 อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินตามข้อ 12.3 และ 12.4 ต้องจัดให้มีพื้นที่ขึ้นระหว่างที่ดินแปลงย่อยประเภทนี้ที่ต่อเนื่องกับที่ดินแปลงย่อยประเภทอื่นช่องว่างนี้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการ ที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่กลับรถหรือใช้การอื่น ๆ ได้

ข้อ 13 ในการจัดสรรที่ดินเป็นประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเนื้อที่ดินแปลงย่อย ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมกับหลักเกณฑ์ด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และ สิ่งแวดล้อม และอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 11 และต้องแยกห่างจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ข้อ 14 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคต ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวา ขึ้นไป จะต้องมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โคนใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 75 ตารางวา (300 ตารางเมตร) ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้จะถูกนำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์ที่กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามหมวดอื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งโครงการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ที่นำไปคำนวณตามวรรคต้น จากผลการเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินที่แสดงมาในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นตัวคำนวณแทนก็ได้

ข้อ 15 การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บจะกระทำได้ การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่ควรให้มีเศษเป็นเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการปรับ ขนาดและรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้

หมวด 4

ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

ข้อ 16 ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ดินแปลงย่อย แต่ละแปลงต้องมีความกว้างของหน้าดินที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในข้อถัดไป

ข้อ 17 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในโครงการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

17.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร และจัดทำทางเท้ายกระดับ ด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร

17.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

17.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร

17.4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมทุกขนาดต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตรและมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยว หรือทางแยกไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ข้อ 18 ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณะประโยชน์ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดข้อ 17 นอกจากนี้มีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 19 ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้มีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กัลดัรถทุกระยะ 100 เมตร และที่ปลายตันที่กัลดัรถต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ 27

ข้อ 21 ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรจรกับทางเท้า กว้าง 2.50 เมตร ในบริเวณต่อไปนี้

21.1 คลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

21.2 ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

21.3 ตลอดความยาว 2 ฟังถนน เป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ 30.00 เมตร ขึ้นไป เว้นแต่ถนน ตามข้อ 17.3 และข้อ 17.4

ข้อ 22 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ 17 โดยจะต้องยกระดับให้สูงกว่าผิวจราจรระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไปตลอดความยาวถนน วัสดุปูทางเท้า ต้องเป็นคอนกรีตและต้องมีความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนน โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ขอบทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร

จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ต้องรักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้ออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนของทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษขนาดอย่างน้อย 1.00 * 1.00 เมตร

ข้อ 23 ระดับความสูงของหลังถนนต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กแอสฟัลต์ติดคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนมีความจนมีความแน่นตามที่กำหนด

ข้อ 24 ถนนสายประธานหรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมากต้องมีความลาดชันและทางเลีย้วของผิวจราจรที่สะดวกต่อการขับขี่รถยนต์อย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วน ต่อทางราบ 100 ส่วน ทางเลีย้วหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลีย้วที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 25 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปากมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปากมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 26 ถนนที่ตัดผ่านลารางสาธารณะประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า 3.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าลารางสาธารณะประโยชน์กว้างต่ำกว่า 3.00 เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท้อ หรือใช้ท่อลอดโดยมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร และหลังท่อลอกจากพื้นผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร

ข้อ 27 ที่กั้ลั้บรตตามข้อ 20 ค้องจ้คให้เป็นไปตามมาตรฐานต่อไปนี้

27.1 กรณั้ที่เป็นวงเว็ยน ค้องมึ้รศมีค้วมค้องว้ดถึงก้งกลางถนนไม่ค้่ากว่า 6.00 เมตร และผั้วจรจรก้ว้างไม่ค้่ากว่า 4.00 เมตร

27.2 กรณั้ข้อมูลเป็นรูปตั้วทึ้ (T) ค้องมึ้ค้วมยาวสุทธั้ของไหล้ตั้วทึ้ ค้่านละไม่ค้่ากว่า 5.00 เมตร ท้้ง 2 ค้่าน และผั้วจรจรก้ว้างไม่ค้่ากว่า 4.00 เมตร

27.3 กรณั้ที่เป็นรูปตั้วแอล (L) ค้องมึ้ค้วมยาวสุทธั้ของ ขาแต่ละค้่าน ไม่ค้่ากว่า 5.00 เมตร และผั้วจรจรก้ว้างไม่ค้่ากว่า 4.00 เมตร

27.4 กรณั้เป็นรูปตั้ววาย (Y) ค้องมึ้ค้วมยาวสุทธั้ของแขนตั้ววาย ค้่านละไม่ค้่ากว่า 5.00 เมตร ผั้วจรจรก้ว้างไม่ค้่ากว่า 4.00 เมตร มุมตั้ววายค้องไม่ถ้กกว่า 120 องศา

ข้อ 28 ถนนที่ข้้เป็นถนนค้ินรตทางเด็ยวในบรึเวณการจ้คสรที่ค้ิน หรือข้้สำหรับเป็นทางข้้ อออกสู่โดรรงการ จะทำค้ต่อเม็่มึ้การแสดงหลั้กฐานค้วมจ้่าเป็นที่ ไม่สามารถหลั้กเล็ยงได้ ต่อคณั้กรรมการค้วมการจ้คสรที่ค้ินและค้้รับการอนุมั้ติจ้กคณั้กรรมการค้วมการจ้คสรที่ค้ินแล้ว เท้านนั้

ข้อ 29 ให้ค้คตั้งป้ายสั้ญญาณการจรจรและอุปกรณั้สั้ทอนแสงไฟฟ้่าให้เห็นได้ช้คตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเว็ยนทางแย้ก ร้อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ 30 เพ็่ประโยชนั้ในค้่านค้วมสั้ควค้ต่อการคณนามค้ ค้วมม้ันค้งข้็งแรง ค้วมปลอดค้ภัย ค้วมสวยงาม ค้วมเป็นระเบ็ยบ และการผ้ังเม็่อง คณั้กรรมการค้วมการจ้คสรที่ค้ินมึ้สั้ทธั้ที่จะสั่งการให้รับเปล็ยนขนาดเขตทางทึ้สทางค้ินรต ระค้บและค้วมลาดชัน ทางเล็ยว ที่จ้อครต ที่กั้ลั้บรต และสั้วนประคอบของถนน

หมวด 5

ระบบการระบายน้ำ

ข้อ 31 น้ำเส็ยที่ผ่านข้้มาแล้วจ้กอาคารบ้านเร็อง ร้านค้่าหรือสถานประคอบการทุกหลั้ง หรือทุกแห่ง และน้ำ ฝนที่เก็คจ้กฝนตคบนบรึเวณที่ค้ินจ้คสรจะค้องมึ้การระบายออกจ้กบรึเวณโดยระบบท้อระบายน้ำ หรือรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบอบอย่างถุกค้องตามหลั้กวึวิชาการ ให้สามารถระบายน้ำท้้งหมด โดยไม่ให้เกิดการท้วลันหรือข้งอยู่ในบรึเวณที่จ้คสรได้ นอกจ้กในระบอบบ้าค้่น้ำเส็ยหรือแห่งน้ำที่จ้คไว้โดยเฉพา

น้ำท้้งที่ออกจ้กระบบระบายน้ำ และระบบบ้าค้่น้ำเส็ยจะค้องไปสู่ระบบน้ำท้้งที่เป็นคู คลอง หรืออ่างน้ำสาธารณะอื่่นใดค้้อย่างพอเพ็ยงโดยไม่ให้เกิดเส็ยหายแก่ทรั้พยั้สนข้้างเล็ยง ในกรณั้ที่มึ้การระบายน้ำท้้งลงสู่ระบบท้อน้ำสาธารณะหรือคูน้ำรึิมทางสาธารณะจะค้องค้้รับการอนุมั้ติข้ยอมจ้กผู้ดูแลรับผั้คชอบแล้วเท้านนั้

ผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะในโฉนดที่ดิน ให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึก ของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งน้ำทิ้งสาธารณะ นั้น

ข้อ 32 ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้

32.1 ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี หรือนานกว่าของท้องถิ่นนั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

32.2 ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน

32.3 ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร

ให้มีรายการคำนวณปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ความลึกของท้อง ระบายน้ำ ความเร็วของการไหล ของน้ำ ในท่อระบายน้ำ และประเภทของวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ ประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ

ข้อ 33 ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ รางระบายน้ำ บ่อพักท่อระบายน้ำ ที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บ่อตรวจการระบายน้ำบ่อพักน้ำที่รับน้ำเสียและระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อยและ บ่อตรวจน้ำทิ้ง รวมของโครงการ ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้ปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้โดยต้องมีการตรวจสอบรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ 34 การจัดทำแผนผัง ระบบการระบายน้ำ และจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

34.1 ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่ต่ำกว่าขนาด 40 เซนติเมตร ในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝนอนุญาตให้ใช้ท่อระบายน้ำที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต่ำกว่า 40 เซนติเมตร ได้ และท่อระบายน้ำทั้งหมดต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้ โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัวและต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้ โดยไม่เสียหาย

34.2 ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า 1:100 ระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

34.3 เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบจุ่มแช่ไว้ในบ่อพักน้ำเสียหรือนอกบ่อพักน้ำเสียก็ได้ การสูบน้ำต้องให้ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องที่ระบายน้ำเข้า และให้ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า 1.00 เมตร ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

34.4 แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้ โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

34.5 บ่อพักท่อระบายน้ำต้องจัดให้มีทุกที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว และให้ใช้บ่อหนึ่งต่อสองแปลงได้ เฉพาะที่ดินแปลงย่อยที่เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

34.6 ให้มีบ่อตรวจการระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่เพียงพอ ให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

34.7 กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับความสูงต่ำต่างกันให้แสดงเส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า พร้อมทั้งระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอกหรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

ข้อ 35 ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อค้นทั้งหมดรวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสองด้วย

หมวด 6

ระบบการบำบัดน้ำเสีย

ข้อ 36 น้ำที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้า หรือสถานประกอบการทุกหลังทุกแห่งในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็น้ำจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ห้องน้ำ ครัว หรือส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในท้องถิ่นนั้นเสียก่อนจึงจะระบายสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้งได้

ข้อ 37 ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้ แต่ละระบบเหล่านั้นจะให้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใดวิธีใดให้แสดงให้ปรากฏในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับการอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

ข้อ 38 เงื่อนไขต่อไปนี้เป็นข้อกำหนดให้ถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

38.1 ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคารให้เกณฑ์ร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

38.2 ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัม

38.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 วัน

38.4 ระดับท้องท่อระบายน้ำที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย ต้องอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบบน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน 10 เซนติเมตร

ข้อ 39 ระบบบำบัดน้ำเสียประเภทอิสระให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์กำหนด ในข้อ 38.1 และให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

39.1 ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่เติมอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของปริมาตรรวมของระบบ และอัตราการเติมอากาศต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร

39.2 ระบบชนิดไม่เติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่บรรจุวัสดุกรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของปริมาตรรวมของระบบ ส่วนปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ย ต้อง ไม่น้อยกว่า 300 ลิตรต่อคน

ข้อ 40 ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลางที่รองรับน้ำเสียมาบำบัดจากที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไปจะต้องจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหาก โดยมีเนื้อที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อบำบัดน้ำเสีย และบ่อเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อบำบัดน้ำทิ้งต้องให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

40.1 ระบบชนิดบ่อบำบัด จะต้องมีความลึกของระดับน้ำเสียในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียระหว่าง 2 เมตร ถึง 1.50 เมตร ได้ระดับท้องท่อระบายน้ำเข้าหรือระดับสันฝายแบ่งน้ำกับบ่อบำบัดน้ำทิ้ง บ่อบำบัดน้ำทิ้งจะต้องมีสัดส่วนไม่ใหญ่เกินกว่า 1 ใน 3 ส่วนของบ่อบำบัดน้ำเสีย และ ทั้งสองส่วนต้องรับปริมาณน้ำรวมกันได้ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.3 ระบบบำบัดชนิดบ่อบำบัดต้องมีการเติมอากาศในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องเติมอากาศซึ่งมีกำลังรวมกัน ไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และติดตั้งอยู่ในจุดที่สามารถกระจายการเติมอากาศได้ทั่วทั้งบ่อบำบัด

40.2 ระบบชนิดกึ่งปิด จะต้องเป็นระบบชนิดผสมระหว่างชนิดไม่เต็มอากาศและชนิดไม่เต็มอากาศและชนิดเต็มอากาศอยู่ด้วยกัน โดยน้ำเสียจะผ่านวัสดุกรองในส่วนไม่เต็มอากาศไปสู่ส่วนเต็มอากาศ หรือส่วนดักก๊าก่อนกลายเป็นน้ำทิ้งส่วนบำบัดที่บรรจุวัสดุกรองต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 % และ ส่วนเต็มอากาศต้องมีปริมาตรร้อยละ 15% ของปริมาตรรวมของระบบ

40.3 ระบบชนิดอื่น เช่น ระบบแบบหมุนรอบตัวทั้งทางราบและทางคิง ระบบแผ่นหมุน ระบบตะกอนเร่ง และอื่น ๆ ให้วิศวกรผู้ออกแบบระบบน้ำเสอรายละเอียดทางวิชาการของระบบที่ดินพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป

ข้อ 41 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลางต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ยานพาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะ กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสีย และการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

หมวด 7

ระบบไฟฟ้า

ข้อ 42 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด 8

ระบบประปา

ข้อ 43 ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

43.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวงการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนี้

43.2 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 43.1 ให้จัดทำระบบประปา หรือ ระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบกระจายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบ รายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรณีตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาล ถ้าใช้น้ำผิวดินเพื่อการผลิตน้ำประปาหรือน้ำสะอาดจะต้องแสดงคุณภาพของน้ำดิบและน้ำที่ผ่านการผลิตให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบเสียก่อน

(3) ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หมวด 9

ระบบโทรศัพท์

ข้อ 44 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การ โทรศัพท์แห่งประเทศไทย

หมวด 10

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ 45 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดและปรับปรุงพื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

45.1 ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

45.2 การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะตามข้อที่ 45.1 จะต้องอยู่ในพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปร่างแปลงที่เหมาะสมและสะดวกสบายแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแปลงแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่

45.3 กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือ ทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

ข้อ 46 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย โดยแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ เสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาตามความเหมาะสม

ให้ไว้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2535

(นายอนันต์ อนันตกุล)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ประกาศในรกีจงานเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 89

วันที่ 19 สิงหาคม 2535

ปว.286	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
ข้อ 2	เป็นการให้สิทธิพิเศษแก่หน่วยงานราชการ ไม่ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทำให้เกิด ความได้เปรียบเสียเปรียบในการแข่งขัน กับเอกชน	
ข้อ 7-8	ในกรณีการขออนุญาตจัดสรรในต่างจังหวัดเมื่อ ผู้ประกอบการได้อื่นขอจัดสรรต่อคณะ อนุกรรมการจัดสรรที่ดินในท้องถิ่นแล้ว คณะ อนุกรรมการจะต้องส่งเรื่องมาให้คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินในส่วนกลางพิจารณาอีกครั้ง ซึ่งทำ ให้เกิดความล่าช้าในการตรวจสอบที่ดินที่จัด สรรหลังจากจัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้วนั้น คณะ กรรมการตรวจสอบอาจจะให้เจ้าของที่ดินจัด สรรนั้นปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียด บางส่วนของที่ดินจัดสรร ซึ่งปัญหาก็คือหลัก การในการตรวจสอบไม่ชัดเจนว่ากรณีใดควร	
ข้อ 9	จะปรับปรุง เปลี่ยนแปลงเล็กน้อยเพียงใด การกำหนดหลักเกณฑ์เช่นนี้เช่นเดียวกันทั้ง ประเทศ ขัดกับหลักการผังเมือง ซึ่งแต่ละท้อง ถิ่นมีความแตกต่างและหลากหลาย เพราะ ฉะนั้นข้อกำหนดที่	
ข้อ 10	กำหนดขึ้น จึงจำเป็นต้องพิจารณาด้าน ผังเมืองก่อนแล้วจึงกำหนดกฎเกณฑ์ของ แต่ละท้องถิ่น ในปัจจุบันเนื่องจากภาวะดอกเบี้ยกับทาง ธนาคาร ดังนั้นทางคณะกรรมการจึง อนุโลมให้ผู้ประกอบการเปิดการขายได้	
ข้อ 11	ก่อนได้รับใบอนุญาตโดยต้องแจ้งในป้าย โฆษณาว่ากำลังขออนุญาต ในการกรอกเอกสารมักจะมีปัญหาจาก การกรอกเอกสารผิดพลาดในกาพิจารณา ไม่กำหนดระยะเวลาให้ชัดเจน	

ปว.286	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
ข้อ 14	<p>ผู้ประกอบการไม่ทราบว่าจะต้องอุทธรณ์ที่หน่วยงานใด และการให้รัฐมนตรีวินิจฉัยเป็นการให้อำนาจตุลาการแก่รัฐมนตรีซึ่งเป็นการใช้อำนาจแทนศาล</p>	
ข้อ 17	<p>ถ้าการเปลี่ยนแปลงนั้นเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อ ควรจะมีรายละเอียดก่อนผัน</p>	
ข้อ 19	<p>ในข้อกำหนดด้วยการดำเนินการโอนที่ดินระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายมีขั้นตอนที่ยู่ยากและไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันนอกจากนี้ถ้าเกิดปัญหาฟ้องร้องกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายก็จะทำให้เกิดความยุ่งยากและเสียเวลา รวมทั้งเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจ</p> <p>- ในการดำเนินการซื้อขายซึ่งจะต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่นั้นเป็นวิธีการที่ค่อนข้างจะยุ่งยากและส่วนใหญ่ มักจะใช้วิธีการเซ็นสัญญาซื้อขายที่บริษัทผู้จัดสรรที่ดินแทน</p>	

ปว.286	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
ข้อ 20-21	มีความยุ่งยากในการดำเนินการ	
ข้อ 22	มีความยุ่งยากในการดำเนินการและส่วนใหญ่มักจะใช้วิธีการเปลี่ยนสัญญาแทน	
ข้อ 23	เป็นเรื่องที่จะต้องดำเนินการทางศาลและอาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินการทางศาล	
ข้อ 24	ควรจะให้ผู้ซื้อและผู้ขายเจรจาประนีประนอมกันเสียก่อนที่จะบังคับเรียกร้องหนี้ที่ค้างชำระ	
ข้อ 26	ในปัจจุบันผู้รับชำระราคา	
ข้อ 30	ที่ดินคือสถาบันการเงินต่าง ๆ เช่น ธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นข้อกำหนดข้อนี้จึงไม่สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน ภาระในการดูแลสาธารณูปโภคหลังจากโครงการเสร็จสิ้นแล้วมีกำหนดระยะเวลาและขอบเขตไม่ชัดเจน เป็นปัญหาในการจัดการดูแล สาธารณูปโภคต่าง ๆ	
ข้อ 39	ในกรณีที่ทำผิดไปจากแผนผังที่โฆษณาไว้แต่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อ ควรจะอนุญาตให้ทำได้	
ข้อ 40	ถ้าโครงการนั้นดำเนินการหลังจากการโฆษณาก็ควรจะผ่อนผันไม่ต้องรับโทษ แต่ถ้าไม่ดำเนินการขายหลังจากโฆษณาแล้วก็ควรระงับบทลงโทษให้ชัดเจน	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>หมวดที่ 1 หลักฐานในการจัดสรร</p> <p>1.1 แผนผังโครงการแบ่งเป็น 4 ประเภทคือแผนผังสังเขป แผนผังบริเวณรวม แผนผังแบ่งแปลงที่ดิน และแผนผังระบบ สาธารณูปโภค (ถนน ประปา ระบายน้ำ น้ำเสีย และอื่น ๆ)</p>		<p>รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยมาตรา 64 กำหนดไว้ว่า รัฐกำหนดขอบเขตของเจ้าพนักงานของรัฐไว้ชัดเจน เพื่อป้องกันการแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ เพราะฉะนั้นการไม่กำหนดดุลพินิจของเจ้าพนักงานให้ชัดเจนและการผ่อนผันของเจ้าหน้าที่ในบางกรณีอาจก่อให้เกิดปัญหาในความไม่เท่าเทียมกัน</p>

ข้อกำหนด	ปัญหา	
<p>หมวดที่ 2 โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน</p> <p>ข้อ 8</p> <p>ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดตามความในข้อ 11 แห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24พฤศจิกายน 2515</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ชื่อของผู้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งที่อยู่และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน 2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน 3 หมายเลขเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรร เนื้อที่ดินรายแปลงและเนื้อที่ดินรวม รายการนี้จะต้องแสดงไว้ในแผนผังบริเวณรวมของหมวด 1 ด้วย 4 บัญชีแสดงหมายเลขของที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ดินแต่ละแปลงที่ดินย่อยที่จะจัดจำหน่ายทั้งหมด โดยเรียงลำดับต่อเนื่องกันไปทุกประเภทที่จะทำการจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์อุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยที่ใช้เพื่อเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แสดงเนื้อที่ดินเป็นรายแปลง 		ข้อขัดแย้ง

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>5 ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณจัดสรรที่ดิน ให้มีรายละเอียดแสดงขนาด ความกว้าง ความยาว เนื้อที่และจำนวนของแต่ละประเภท โดยกำหนดวันที่เริ่มก่อสร้างและวันที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ และในกรณีที่เป็นโครงการใหญ่ให้แบ่งเป็นส่วนหรือเป็นโครงการย่อย พร้อมทั้งราคาค่าก่อสร้างจัดทำโดยประมาณ แยกเป็นส่วนส่วนเพื่อประโยชน์ในการจัดสร้างและการ กำหนดมูลค่าการค้ำประกันให้ชัดเจน</p> <p>6 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแปลงย่อยที่จะทำการจำหน่าย โดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค บริการสาธารณะที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะเก็บไว้ภายหลังจะต้องแจ้งประเภทของอาคารที่สร้างขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดความต้องการระบบสาธารณูปโภค</p> <p>ข้อ 9</p> <p>1 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดินโดยการรวม การปรับแต่ง ให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณทั้งส่วนจำหน่ายและส่วน สาธารณูปโภค</p>	<p>ปัญหา</p> <p>ในการกำหนดประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ฯลฯ ใน ส่วนของบ้านแฝดนั้น ไม่มีรายละเอียดอยู่ในพรบ. ควบคุมอาคารว่าบ้านแฝดคืออะไรการแบ่งประเภท อาคารต่าง ๆ นั้น อาจจะมี อาคารประเภทอื่น ๆ ที่มี ได้กำหนดไว้ในข้อ กำหนด ซึ่งเป็นปัญหาว่าอาคาร เหล่านี้สามารถก่อสร้างได้หรือไม่ (เช่นอาคารพาณิชย์ กับอาคารสำนักงานในพรบ.ควบคุมอาคารมีความ หมายต่างกัน จะขออนุญาตอย่างไร</p>	<p>ข้อขัดแย้ง</p> <p>ความเห็น ไม่ควรกำหนดประเภทของ อาคาร เพราะว่าการกำหนดควรเป็นหน้าที่ของ สำนัก ผังเมือง เช่น ข้อกำหนดทางผังเมืองห้าม จัดสรรบ้านแถวในที่ดินบาง ประเภทแต่ผู้จัดสรรสามารถขออนุญาต ปลูกสร้างอาคารชนิดบ้านเดี่ยวแต่ปลูก สร้างติดกันในพื้นที่ ดังกล่าว</p>

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>2 วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาคารรวมทั้งระบบวิธีการชำระค่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งประเภทเงินสดและเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้ ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นบัญชีรายละเอียดทั้งค่าที่ดิน ค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือราคาเหมารวมทั้งที่ดินและอาคาร</p> <p>3 วิธีการในการบำรุงรักษา และการบริการสิ่งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ</p> <p>4 วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการตลอดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในข้อ 9.3 จากผู้ซื้อ</p> <p>5 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะ ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน</p> <p>6 ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จัดสรรนั้น</p> <p>7 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี</p>	<p>ผู้ดำเนินการ(ผู้จัดสรร)ไม่มีอำนาจบังคับ หรือเรียกเก็บจากผู้ซื้อ จึงไม่มีผลบังคับและในระยะ</p> <p>ต้นผู้ประกอบการอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายบางส่วนเพื่อรักษาไว้ แต่เมื่อโครงการเสร็จสิ้นแล้วก็ละเลยไม่ดูแล</p>	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
หมวด 3 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร แบ่งโครงการเป็น 3 ขนาด คือ 1.ขนาดใหญ่ ที่ดิน 500 แปลง หรือ 100 ไร่ขึ้นไป 2.ขนาดกลาง ที่ดิน 100-499 แปลง หรือ 19-100 ไร่ 3.ขนาดเล็ก ที่ดิน 10-19 แปลง หรือ ต่ำกว่า 19 ไร่	ข้อกำหนดหมวดนี้ขัดแย้งกับ ข้อกำหนดข้อ 17 ที่กล่าวถึง ถนนและทางเท้า การกำหนดตัวเลขพื้นที่ ในข้อ 17 และข้อ 19 ไม่สัมพันธ์กัน	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 11. ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ดินถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา</p> <p>ข้อ 12 ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท ดังนี้</p> <p>1 บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60ตารางเมตร ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2 เมตร</p> <p>2 บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวาตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2 เมตร</p> <p>3 บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2 เมตร</p>	<p>ปัญหา</p> <p>มีเหตุผลอย่างไรในการกำหนดขนาดเช่นนี้ หากกำหนดให้แตกต่างจากนี้ใดหรือไม่ เพราะการกำหนดเช่นนี้เป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดินโดยไม่จำเป็น</p> <p>การกำหนดพื้นที่ว่างของที่อยู่อาศัยขัดกับกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกทม.ข้อที่ 76 โดยในกฎกระทรวงกำหนดให้มีพื้นที่เว้นว่าง 30% แต่ในข้อกำหนดพื้นที่เว้นว่างที่กำหนดไว้มีเพียง 25%</p> <p>ในกรณีที่สามารถลดขนาดพื้นที่ที่ดินของที่อยู่อาศัยให้เล็กลงโดยสามารถให้พื้นที่ใช้สอยเท่าเทียมกันสามารถจะกระทำได้หรือไม่</p> <p>ในการกำหนดรูปแบบของบ้านควรจะเป็นไปตามขนาดของที่ดิน ดังนั้นไม่จำเป็นจะต้องลงรายละเอียดในลักษณะนี้ยกตัวอย่างเช่นการกำหนดพื้นที่ของบ้านแถว ถ้าให้ตัวบ้านมีความกว้างยาว เท่ากับ 4*16 เมตร ความสูง 2 ชั้นเว้นพื้นที่ด้านหน้าและด้านหลัง ด้านละ 2 เมตร จะได้พื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 96 ตารางเมตร และในขณะเดียวกันถ้าทำบ้านแถวที่มีความกว้างยาว เท่ากับ 4*13 เมตร ความสูง 3 ชั้น เว้นด้านหน้า 2 เมตร ด้านหลัง 3 เมตร จะได้พื้นที่ใช้สอย 96 ตารางเมตรเท่ากัน</p>	

<p>ข้อกำหนด</p> <p>4. อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตรการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินตามข้อ 12.3 และ 12.4 ต้องจัดให้มีเพิ่มขึ้นระหว่างที่ดินแปลงย่อยประเภทนี้ที่ต่อเนื่องกับที่ดินแปลงย่อยประเภทอื่น ช่องว่างนี้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุง และอนุญาตให้ใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อการใช้ประโยชน์อื่นได้</p> <p>ข้อ 13 ในการจัดสรรที่ดินเป็นประเภทที่ประกอบอุตสาหกรรม ขนาดและเนื้อที่ดินของที่ดินแปลงย่อย ให้เป็นดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมกับหลักเกณฑ์ด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยการผังเมือง และสิ่งแวดล้อม และอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 11 และต้องแยกห่างจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 12 เมตร</p>	<p>ปัญหา</p>	<p>ข้อขัดแย้ง</p> <p>ในพรบ.ควบคุมอาคาร อาคารพาณิชย์ต้องอยู่ห่างจากศูนย์กลางถนนตามที่กำหนด แต่ข้อกำหนดนี้ให้อยู่ชิดกับถนนได้</p>
--	--------------	---

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 14 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคต ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อกำหนดจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยนี้ จะถูกนำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะตามหมวดอื่นต่อไป</p> <p>หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดิน เป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรือ อาคารพาณิชย์เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งโครงการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ที่นำไปคำนวณตามวรรคต้น จากผลเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินที่แสดงมาในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นตัวคำนวณแทนก็ได้</p> <p>ข้อ 15 การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บจะกระทำมิได้ การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่ควรให้มีเป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับขนาด และรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้</p>	<p>ปัญหาเช่นเดียวกับข้อ 1 คือ การกำหนดขอบเขตดุลพินิจของเจ้าพนักงานไว้ไม่ชัดเจน ดังนั้นในการกำหนดรูปร่างของที่ดินตามดุลพินิจของเจ้าพนักงานจึงไม่มีรูปแบบที่แน่นอนว่ารูปแบบใดจึงจะเป็นรูปแบบที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้</p>	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>หมวด 4 ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า</p> <p>ข้อ 16 ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ต้องมีความกว้างของหน้าที่ดินที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า 4 เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อถัดไป</p> <p>ข้อ 17 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง(ผิวการจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 100 แปลง หรือ ไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร โดยมีความกว้างของผิวการจราจร 6 เมตร และจัดทำทางเท้ายกระดับ ด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร 2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 300 แปลงหรือ ไม่เกิน 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร โดยมีความกว้างของผิวการจราจร 9 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.5 เมตร 3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร โดยมีความกว้างของ 12 เมตร และทางเท้าข้างละ 2 เมตร 	<p>ข้อกำหนดขนาดความกว้างของหน้าที่ดินดังกล่าวเป็นการกำหนดขนาดของหน้าที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการใช้รถยนต์เป็นหลักซึ่งไม่จำเป็นสำหรับบางท้องที่ นอกจากนี้การกำหนดเช่นนี้ยังเป็นการบังคับรูปแบบของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะส่งผลให้ไม่สามารถดัดแปลงไปสู่การจัดสรรในรูปแบบอื่นเพื่อแยกทางรถยนต์และทางส่วนบุคคลออกจากกัน</p> <p>ปัญหาในข้อ 17 นี้ก็คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 การกำหนดขนาดของทางดังกล่าวเป็นการบีบบังคับรูปแบบในการออกแบบ 2 ในการกำหนดความกว้างของถนนซึ่งให้ความสำคัญกับการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเป็นหลัก โดยกำหนดให้ใช้เกณฑ์นี้เช่นเดียวกันทั่วประเทศนั้นมีข้อสังเกตว่าในบางท้องถื่นการใช้รถยนต์ไม่ใช่สิ่งจำเป็น ดังนั้นการกำหนดขนาดของถนนเพื่อใช้รถยนต์ส่วนบุคคลสามารถวิ่งได้นั้น เป็นการเพิ่มทุนของราคาบ้านโดยไม่จำเป็น 3 ถนนที่กว้างถึง 16 เมตร จะทำให้รถยนต์วิ่งด้วยความเร็ว ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดอันตรายและเกิดเสียงรบกวน 	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมทุกขนาด ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร โดยมีความกว้างของผิวการจราจร 12 เมตร และทางเท้าข้างละ 2 เมตร และมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเดียวหรือทางแยกไม่ต่ำกว่า 12 เมตร</p> <p>ข้อ 18 ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 17 นอกจากมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น</p> <p>ข้อ 19 ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น</p>		<p>ขัดแย้งกับประกาศของกรมทางหลวง ซึ่งกำหนดให้ทางเข้าออกที่เชื่อมกับทางหลวง กว้างไม่เกิน 8 เมตรต่อ 1 แปลง</p>

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 20 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่ง ไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายทางต้องจัดให้มีที่กัลดรถทุกระยะ 100 เมตร และที่ปลายตันที่กัลดรถ ต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ 27</p> <p>ข้อ 21 ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า กว้าง 2.5 เมตร ในบริเวณต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้ 2 ตลอดความยาวทุกด้านที่ดินแปลงใหญ่ 3 ตลอดความยาวสองฝั่งถนน เป็นระยะทางข้างละ 50 เมตรนับจากปากทางเข้าออกโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ 30 เมตร ขึ้นไป เว้นแต่ถนนตามข้อ 17.3 และ 17.4 <p>ข้อ 22 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ 17 โดยจะต้องยกระดับให้สูงกว่าผิวจราจรระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตรจุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กการปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตถนนอกทางเท้าเป็นพิเศษ ขนาดอย่างน้อย 1*1 เมตร</p>	<p>ปัญหา เป็นปัญหาขัดแย้งกับข้อ 17 เนื่องจากข้อกำหนดข้อ 20 นี้ ต้องการให้รถวิ่งช้า แต่ในข้อ 17 การกำหนดให้ถนนมีความกว้างมากจะทำให้รถวิ่งเร็ว และเมื่อครบระยะ 600 เมตรแล้วจะต้องมีการหักมุมถนนเพื่อไม่ให้ถนนเป็นเส้นตรงยาวเกิน 600 เมตรจะทำให้เกิดเศษเสี้ยวของที่ดิน</p> <p>บริเวณถนนที่หักมุมและจะทำให้แสงไฟจากรถยนต์รบกวนผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณนั้น การกำหนดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรและทางเท้า</p> <p>ในบริเวณต่าง ๆ ที่กำหนดให้มีนั้น เป็นการให้ความสำคัญกับรถยนต์มากเกินไป เพราะในพื้นที่บางแห่งไม่จำเป็นต้องใช้รถยนต์</p> <p>ในกรณีที่มิที่ดินแปลงใหญ่บางแปลงของโครงการที่ยังไม่ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินบริเวณนั้นแต่กำหนดให้มีที่จอดรถเอาไว้ ซึ่งอาจจะไม่จำเป็นต้องมี</p>	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 23 ระดับความสูงของหลักถนนต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดินและต้องจัดให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติดคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลท์รองชั้นด้วยวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กำหนด</p> <p>ข้อ 24 ถนนสายประธานหรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมากต้องมีความลาดชัน และทางเลี้ยวของผิวจราจรจรที่สะดวกต่อการขับขี่รถยนต์อย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วน ต่อทางราบ 100 ส่วน ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา</p> <p>ข้อ 25 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12 เมตรจะต้องปิดมุมถนนให้กว้างขึ้นไม่ต่ำกว่าด้านละ 1 เมตร ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปิดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม</p>		

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 26 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า 3 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าลำรางสาธารณ-ประโยชน์ กว้างต่ำกว่า 3 เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ หรือ ใต้ท่อลอดโดยมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร และหลังท่อลึงจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร</p> <p>ข้อ 27 ที่กัลัรบรตามข้อ 20 ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐานต่อไปนี้</p> <p>1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร</p> <p>2 กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า 5 เมตร ทั้งสองด้านและผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 4 เมตร</p> <p>3 กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร</p> <p>4 กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 5 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา</p> <p>ข้อ 28 ถนนที่ใช้เป็นถนนเดินรถทางเดียวในบริเวณการจัดสรรที่ดินหรือใช้สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่โครงการ จะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว เท่านั้น</p>	<p>เป็นหลักการของการจราจรที่ต้องถือปฏิบัติอยู่แล้วไม่จำเป็นต้องมากำหนดซ้ำ เพียงแต่กำหนดว่าจะต้องทำตามข้อกำหนดข้อ 20 ก็พอ</p> <p>ไม่จำเป็นต้องเขียนไว้ เพราะขนาดถนนที่กำหนดในข้อ 17 สามารถทำเป็นถนน 2 เลนได้</p>	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 29 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสัญญาณขวางถนนทุกแห่ง</p> <p>ข้อ 30 เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และส่วนประกอบของถนนได้</p>	<p>มีกำหนดไว้อยู่แล้วในรายละเอียดข้อ 1-29</p>	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>หมวด 5 ระบบการระบายน้ำ</p> <p>ข้อ 31 น้ำเสียที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้าหรือสถานประกอบการทุกหลัง หรือทุกแห่ง และน้ำฝนที่เกิดจากฝนตกบนบริเวณที่ดินจัดสรรจะต้องมีการระบายออกจากบริเวณ โดยระบบท่อระบายน้ำ หรือรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ให้สามารถระบายน้ำทั้งหมดได้ โดยไม่ให้เกิดการท่วมล้น หรือขังอยู่บริเวณที่จัดสรรได้ นอกจากนี้ในระบบบำบัดน้ำเสียหรือแหล่งน้ำที่จัดไว้โดยเฉพาะน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องไปสู่แหล่งทิ้งน้ำสาธารณะที่เป็นคู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใดได้อย่างพอเพียง โดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง ในกรณีที่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่ระบบท่อน้ำสาธารณะหรือคูน้ำริมทางสาธารณะจะต้องได้รับการอนุญาตยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแล้วเท่านั้นผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะในโฉนดที่ดินให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรร ไปจนถึงแหล่งน้ำทิ้งสาธารณะนั้น</p> <p>ข้อ 32 ระบบการระบายน้ำต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปีหรือนานกว่าของท้องถิ่นนั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6 2 ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน 3 ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร 	<p>มีกำหนดในระบบการระบายน้ำของ วสท.แล้ว การกำหนดเช่นนี้เป็นการนำเอาcode มากำหนดเป็นหลักเกณฑ์ ซึ่งเป็นสิ่งไม่จำเป็น เพียงแต่กำหนดให้ใช้มาตรฐานตาม วสท.ก็เพียงพอ</p>	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ให้มีรายการคำนวณปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ ความเร็วของการไหลของน้ำ ในท่อระบายน้ำ และประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำประกอบมากับแผนผังระบบการระบายน้ำ</p> <p>ข้อ 33 ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำรวมที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ รางระบายน้ำบ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บ่อตรวจการระบายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย และระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อยและบ่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน(กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย</p> <p>รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้ปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม</p> <p>ข้อ 34 การจัดทำแผนผัง ระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้</p> <p>1 ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ต้องมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่ต่ำกว่า 40 ซม.</p>	<p>ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดในข้อนี้เพิ่มขึ้นอีกเนื่องจากมีกำหนดในข้อ 33 และมาตรฐานของ วสท.แล้ว</p>	

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝนอนุญาตให้ใช้ท่อระบายน้ำที่มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในต่ำกว่า 40 เซนติเมตร ได้ และท่อระบายน้ำทั้งหมดต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้ โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว และต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย</p> <p>2 ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า 1:500 และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องไม่เกินกว่า 1:1000 ระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ</p> <p>3 เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสียหรือนอกบ่อพักน้ำเสียก็ได้ การสูบน้ำต้องให้ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า และให้ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า 1 เมตร ปริมาตรน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ส่วน ของบริเวณน้ำเสีรวางรวมทั้งโครงการ</p> <p>4 แนวท่อระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้ โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ</p> <p>5 บ่อพักท่อระบายน้ำต้องจัดให้มีประจำทุกที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว และให้ใช้บ่อหนึ่งต่อสองแปลงได้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยที่เป็นประเภท</p>		

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>34.6 ให้มีบ่อตรวจการระบายน้ำที่มีขนาดเพียงพอให้สามารถลงไปขุดลอก หรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม</p> <p>7 กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับความสูงต่ำต่างกันให้แสดงเส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1 เมตร หรือน้อยกว่า พร้อมทั้งระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอกหรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย</p> <p>ข้อ 35 ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสองด้วย</p>		

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 36 น้ำที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้าหรือสถานประกอบการทุกหลัง ทุกแห่ง ใน บริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็น้ำจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ห้องน้ำ คร้ว หรือส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่ จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่า มาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในท้องถิ่น นั้นเสียก่อน จึงจะระบายสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้งได้</p> <p>ข้อ 37 ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบ บำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภท ระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้น จะใช้ วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงให้ ปรากฏในแผนผัง และรายการคำนวณทางวิชาการที่ ตรวจสอบรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการ ประกอบวิชาชีพ</p>		

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>ข้อ 38 เงื่อนไขต่อไปนี้เป็นข้อกำหนดที่ให้ถือปฏิบัติการจัดทำแผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ</p> <p>1 ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคาร ใช้เกณฑ์ร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน</p> <p>2 ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัม ต่อลิตร</p> <p>3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับปริมาณน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 วัน</p> <p>4 ระดับท้องที่ระบายน้ำที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียต้องอยู่ต่ำกว่าระดับท้องที่ระบบน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน 10 เซนติเมตร</p> <p>ข้อ 39 ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบอิสระให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ในข้อ 38.1 และให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบดังนี้</p> <p>1 ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่เติมอากาศ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของปริมาตรรวมของระบบและอัตราการเติมอากาศ ต้องไม่น้อยกว่า 40 ลิตรต่ออนาที สำหรับคนไม่เกิน 5 คน ปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร ต่อคน</p> <p>2 ระบบชนิดไม่เติมอากาศจะต้องมีความจุของส่วนที่บรรจุด้วยวัสดุกรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของ ปริมาตรรวมของระบบส่วนปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า 300 ลิตรต่อคน</p> <p>ข้อ 40 ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลางที่รวมรับน้ำเสียมาบำบัดจากที่ดิน แปลงย่อยตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไปจะต้องจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหาก โดยมีเนื้อที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อพักน้ำเสียและบ่อเครื่องสูบน้ำ(ถ้ามี)บ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อพักน้ำทิ้งต้องมีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้</p>	<p>ปัญหา</p> <p>เนื่องจากกำหนดมาตรฐานไว้ในข้อ 36 และ 37 แล้ว จึงไม่ต้องจัดทำรายการคำนวณตามข้อ 38 อีก</p>	<p>ข้อขัดแย้ง</p>

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>40.1 ระบบชนิดบ่อฝัง จะต้องมีควมลึกของระดับน้ำเสียในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียระหว่าง 1.3 เมตร ถึง 1.5 เมตร ใต้ระดับท้องท่อระบายน้ำเข้าหรือระดับเส้นฝายแบ่งน้ำกับบ่อพักน้ำทิ้ง บ่อพักน้ำทิ้งจะต้องมีสัดส่วนไม่ใหญ่เกินกว่า 1 ใน 3 ส่วนของบ่อบำบัดน้ำเสียและทั้งสองส่วนต้องรับปริมาณน้ำรวมกันได้ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.3 ระบบบำบัดชนิดบ่อฝังต้องการมีการเติมอากาศในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องเติมอากาศซึ่งมีกำลังรวมกัน ไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และติดตั้งอยู่ในจุดที่สามารถกระจายการเติมอากาศได้ทั่วทั้งบ่อบำบัด</p> <p>2 ระบบชนิดถังปิด จะต้องเป็นระบบชนิดผสมระหว่างชนิดไม่เติมอากาศและชนิดเติมอากาศอยู่ด้วยกัน โดยน้ำเสียจะผ่านวัตุกรองในส่วนไม่เติมอากาศไปสู่ส่วนเติมอากาศหรือส่วนดักกลั่นก่อนกลายเป็นน้ำทิ้งส่วนบำบัดที่บรรจุวัตุกรองต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 และส่วนเติมอากาศต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของปริมาตรของระบบ</p> <p>3 ระบบชนิดอื่น เช่น ระบบแบบหมุนรอบตัวทั้งทางราบและทางตั้ง ระบบแผ่นหมุน ระบบตะกอนเร่งและอื่น ๆ ให้วิศวกรผู้ออกแบบระบบน้ำเสานอรายละเอียดทางวิชาการของระบบที่ใช้พร้อมแผนผัง เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป</p> <p>ข้อ 41 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลางต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ยานพาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสีย และการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง</p>	<p>ปัญหา รายละเอียดกำหนดไว้ในมาตรฐานของ วสท.แล้ว</p>	<p>ข้อขัดแย้ง</p>

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
หมวด 7 ระบบไฟฟ้า ข้อ 42 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและ ดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความ เห็นชอบจากหน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐซึ่ง มีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า		

หมวด 7 8 9 เป็นตัวอย่างของการออกข้อกำหนดที่ถูกต้อง เนื่องจากรายละเอียดเหล่านี้มีหน่วยงานราชการอื่น ๆ ควบคุมดูแลอยู่แล้ว ดังนั้นข้อกำหนดในหมวดอื่น ๆ เพียงแต่กำหนดให้ทำตามมาตรฐานที่หน่วยงานอื่นกำหนดไว้ก็พอ

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>หมวด 8 ระบบประปา</p> <p>ข้อ 43 ระบบประปาในบริเวณที่จัดสรร มีดังนี้</p> <p>1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่ การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น</p> <p>2 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 43.1 ให้จัดทำระบบประปา หรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรณีตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาล ถ้าใช้น้ำผิวดินเพื่อการผลิตน้ำประปาหรือน้ำสะอาดต้องแสดงคุณภาพของน้ำดิบ และน้ำที่ผ่านการผลิตให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบเสียก่อน</p> <p>(3) ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน</p>		

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
หมวด 9 ระบบโทรศัพท์ ข้อ 44 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ใน บริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการ ตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่ง ประเทศไทย		

ข้อกำหนด	ปัญหา	ข้อขัดแย้ง
<p>หมวด 10</p> <p>สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น</p> <p>ข้อ 45 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดและปรับปรุงพื้นที่บริเวณ โครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้</p> <p>1 ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะ สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่งโดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย</p> <p>2 การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬา และสวนสาธารณะตามข้อ 45.1 จะต้องอยู่บริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่</p> <p>3 กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทนข้อ 46 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดการให้พื้นที่บริเวณ โครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย โดยแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม</p>	<p>ปัญหา</p> <p>ในกรณีที่พื้นที่ดินที่จัดสรรเป็นแปลงขนาดใหญ่ดังนั้น พื้นที่ของบ้านจะกว้างอยู่แล้วจึงไม่จำเป็นต้องมีสวนสาธารณะอีก</p> <p>การจัดให้มีโรงเรียนอนุบาลเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องกระทำอยู่แล้ว การให้บ้านจัดสรรจัดให้มีโรงเรียนอนุบาลขึ้นอีกเป็นการผลักภาระให้เอกชน และถึงแม้จะทำเป็นบริการสาธารณะแทน แต่ก็ไม่มีรายละเอียดว่าบริการนั้นคืออะไร และ ตามจริงแล้วบริการสาธารณะนี้ก็เป็หน้าที่ของรัฐเช่นกัน</p>	<p>ข้อขัดแย้ง</p>

แบบสอบถามประกอบวิทยานิพนธ์
เรื่อง ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับ
ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)ควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน
และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

ส่วนที่ 1 ปว.286

1. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับประเด็นดังต่อไปนี้

ประเด็น	เหมาะสม	ควรแก้ไข	เหตุผล
1. การให้อำนาจเจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่นตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน และเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ แต่ไม่ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการออกข้อกำหนดและออกใบอนุญาตแก่ผู้ประกอบการ			
2. การกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ			
3. การห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาต			
4. การให้อำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในการพิจารณาวินิจฉัยคำอุทธรณ์ของผู้ขอจัดสรรที่ดินในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดิน			
5. หลังจากได้รับใบอนุญาตถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง			
6. การทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขาย โดยทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นตกกับผู้ซื้อและผู้จัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่			

ประเด็น	เหมาะสม	ควรแก้ไข	เหตุผล
7. ในกรณีที่ผู้ซื้อค้างชำระค่าที่ดินติดต่อกันสองงวด ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้สิทธิเรียกร้องราคาที่ดินค้างชำระทั้งหมดได้			
8. ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรทำบัญชีแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป			
9. เมื่อผู้ซื้อชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป			
10. กรณีที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่สร้างขึ้นในโครงการต่อไปหลังจากโครงการแล้วเสร็จ			
11. ผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท			
12. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท			
13. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท			

2. ท่านเห็นด้วยกับข้อความดังต่อไปนี้หรือไม่

ข้อความ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
1. ปว.286 ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภคแต่ในขณะเดียวกันก็ควบคุมผู้ประกอบการมากเกินไป		
2. ปว.286 มีเจตนารมณ์เพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคแต่สาระสำคัญของกฎหมายไม่ตรงกับเจตนารมณ์ที่ให้ไว้		
3. การแก้ปัญหาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายโดยการออกปว.286 เป็นการแก้ปัญหาที่ไม่ตรงจุดควรมีวิธีการอื่นที่ดีกว่านี้		
4. ปว.286 เป็นกฎหมายที่ล้าสมัยไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน		
5. ควรกระจายอำนาจให้คณะกรรมการของแต่ละจังหวัดมีอำนาจในการออกใบอนุญาตได้		
6. ควรจะให้แต่ละจังหวัดออกข้อกำหนดจัดสรรที่ดินมาใช้เอง		
7. คุณพินิจของเจ้าพนักงานในการพิจารณาคำร้องไม่ชัดเจน		

3. ภายใต้ ปว.286 การควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ท่านคิดว่าท่านจะดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปหรือไม่

() ลงทุน () ไม่ลงทุน

4. หากท่านสามารถแก้ไขกฎหมายฉบับนี้ได้ท่านจะแก้ไขอย่างไร

- 1.) ปรับปรุงข้อกฎหมายบางข้อที่เป็นปัญหาในการดำเนินงานให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน
- 2.) ยกเลิกกฎหมายเดิมแล้วร่างกฎหมายใหม่ขึ้นมาใช้แทน
- 3.) ยกเลิกกฎหมายเดิมทิ้งไปโดยไม่ต้องร่างกฎหมายใหม่ขึ้นมาใช้เพราะมีกฎหมายอื่นรองรับอยู่แล้ว

185
 ในกรณีที่ท่านมีประเด็นปัญหาอื่นเกี่ยวกับ ปว.286 ที่เห็นว่าสมควรแก้ไข กรุณาเขียนประเด็นที่ควร
 แก้ไขพร้อมเหตุผลและวิธีการในการแก้ไขลงในเนื้อที่ที่กำหนดให้ข้างล่างนี้

ประเด็นที่เป็นปัญหา	เหตุผล	แนวทางการแก้ไข

ส่วนที่ 2

ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน 2535

1. ท่านคิดว่าข้อกำหนดจัดสรรที่ดินในหมวดใดมีความเหมาะสมสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและหมวดใดที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของท่าน(ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ)

หมวดที่	เหมาะสม	เป็นปัญหา
1. หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน		
2. โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน		
3. ขนาดและเนื้อที่ของพื้นที่ที่ทำการจัดสรร		
4. ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า		
5. ระบบการระบายน้ำ		
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย		
7. ระบบไฟฟ้า		
8. ระบบประปา		
9. ระบบโทรศัพท์		
10. สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น		

2. ท่านคิดว่าข้อกำหนดจัดสรรที่ดินข้อใดที่เป็นปัญหาหรืออุปสรรคต่อการดำเนินโครงการของท่านมากที่สุด (1 คำตอบ)

-1. หมวดที่ 1 หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
-2. หมวดที่ 2 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
-3. หมวดที่ 3 ขนาดและเนื้อที่ของพื้นที่ที่ทำการจัดสรร
-4. หมวดที่ 4 ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า
-5. หมวดที่ 5 ระบบการระบายน้ำ
-6. หมวดที่ 6 ระบบบำบัดน้ำเสีย
-7. หมวดที่ 7 ระบบไฟฟ้า
-8. หมวดที่ 8 ระบบประปา
-9. หมวดที่ 9 ระบบโทรศัพท์
-10. หมวดที่ 10 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น

3. จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดินหมวดต่าง ๆ ท่านเห็นว่าข้อใดเหมาะสมและข้อใดควรแก้ไขบ้าง

ข้อกำหนด	เหมาะสม	ควรแก้ไข	เหตุผล
<p>หมวดที่ 1 หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน</p> <p>1. การกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน</p>			
<p>หมวดที่ 2 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน</p> <p>1. การกำหนดให้ผู้ซื้อหรือผู้รับกรรมสิทธิ์คนต่อไปจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค</p>			
<p>หมวดที่ 3 ขนาดและเนื้อที่ของพื้นที่ทำการจัดสรร</p> <p>1. การกำหนดขนาดของแปลงที่ดินเป็น ใหญ่ กลาง เล็ก</p>			
<p>2. การกำหนดชนิดของที่อยู่อาศัยเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์</p>			
<p>3. การกำหนดพื้นที่ต่ำสุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์</p> <p>หากท่านไม่เห็นด้วย ท่านคิดว่าขนาดต่ำสุดของที่ดินควรจะเป็นเท่าใด</p>			
<p>4. กรณีให้อำนาจคณะกรรมการใช้ดุลพินิจในการปรับขนาดที่ดินที่เห็นว่าเป็นเศษเสี้ยว</p>			

ข้อกำหนด	เหมาะสม	ควรแก้ไข	เหตุผล
<p>หมวดที่ 4 ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า</p> <p>1. การกำหนดขนาดของถนนในโครงการตามจำนวนแปลงที่ดินที่กำหนดไว้</p>			
<p>2. การกำหนดให้สร้างทางเท้าบนถนนทุกเส้นในโครงการ</p>			
<p>3. การกำหนดให้ความยาวของถนนมีความยาวเป็นแนวตรงไม่เกิน 600 เมตร</p>			
<p>4. การกำหนดให้มีที่จอดรถในพื้นที่ที่ข้อกำหนดระบุไว้(ในข้อกำหนดจัดสรรข้อที่ 21)</p>			
<p>5. การกำหนดมาตรฐานที่กลับรถตามลักษณะของที่กลับรถแบบต่าง ๆ</p>			
<p>6. การให้ดุลพินิจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการปรับเปลี่ยนขนาดทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และส่วนประกอบของถนนได้</p>			

ข้อกำหนด	เหมาะสม	ควรแก้ไข	เหตุผล
หมวดที่ 5 ระบบการระบายน้ำ 1. การกำหนดระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝน 2. การจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ รายการคำนวณทางวิชาการ			
หมวดที่ 6 ระบบบำบัดน้ำเสีย 1. การกำหนดคุณสมบัติของน้ำทิ้ง 2. การกำหนดให้แสดงระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ในโครงการ 3. เงื่อนไขในการจัดทำแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย			
หมวดที่ 7 ระบบไฟฟ้า			
หมวดที่ 8 ระบบประปา			
หมวดที่ 9 ระบบโทรศัพท์			
หมวดที่ 10 1. การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางร้อยละ 5 สำหรับที่สาธารณประโยชน์ 2. การกำหนดให้มีโรงเรียนอนุบาลในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ 3. การจัดเก็บและทำลายขยะของ โครงการ			

4. ภายใต้ข้อกำหนดฉบับนี้ ท่านจะยังคงลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปหรือไม่

() ลงทุน () ไม่ลงทุน

5. หากท่านเป็นผู้แก้ไขข้อกำหนดฉบับนี้ ท่านจะอย่างไร

() แก้ไข ปรับปรุงเฉพาะส่วนที่เป็นปัญหาต่อการดำเนินโครงการ

() ร่างข้อกำหนดฉบับใหม่โดยไม่มีอิงของเดิม

() ยกเลิกข้อกำหนดปัจจุบัน และไม่ต้องร่างใหม่ เพราะมีกฎหมายอื่นบังคับใช้อยู่แล้ว

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ _____

อายุ _____ เพศ _____

บริษัท _____

ตำแหน่ง _____

ทุนจดทะเบียนในปีปัจจุบันของบริษัท

- () ต่ำกว่า 100 ล้านบาท
() 100-500 ล้านบาท
() มากกว่า 500 ล้านบาท



ประวัติผู้เขียน

นางสาว ชมขวัญ ชำนิประศาสน์ เกิดวันที่ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2511 ที่โรงพยาบาลมิชชั่น กรุงเทพฯ
สำเร็จการศึกษาปริญญาเศรษฐศาสตรบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปีการศึกษา 2533
และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปัจจุบันอาศัยอยู่บ้านเลขที่ 170 หมู่ 2 แขวงจรเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

