ข้อแตกต่างของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

Differences Among Laws Related to Public Utility System for Housing Development Under the Land Development Act B.E. 2543 (2000)

บุญส่ง ธัญกิจ[1,*] จิรวัฒน์ ดำริห์อนันต์[2] และกันตวิชญ์ สุพรรณแสง[3]

[1] บริษัท ทรัส เทคโนโลยี จำกัด อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
[2] รองศาสตราจารย์ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จ.ปทุมธานี
[3] ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร
**Corresponding author; E-mail address: bthanyakit@gmail.com*

บทคัดย่อ

กฎหมายเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยได้ถูกบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นหลัก นอกจากนั้นยังมีบทบัญญัติในกฎหมายอีกหลายฉบับที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับสาธารณูปโภคของบ้านจัดสรรอยู่ด้วย ประกอบด้วย

ปัญหาส่วนใหญ่ที่กล่าวมานั้นเป็นปัญหาเกี่ยวกับสิ่งที่เรียกว่า “สาธารณูปโภค (Public utility)”

พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินได้กำหนดความหมายของคำว่าสาธารณูปโภคไว้ในมาตรา 4 ว่า “สาธารณูปโภค หมายความว่า สิ่งอำนวยประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต” และยังได้บัญญัติไว้ในมาตรา 43 ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ...” ดังนั้นจะเห็นว่าสิ่งใดจะถือว่าเป็นสาธารณูปโภคก็อาจแตกต่างกันออกไปในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับว่าโครงการนั้น ๆ ระบุไว้ในแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ว่ามีอะไรบ้างที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการนั้น ประเด็นนี้ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำกันของรายการและระดับมาตรฐานของสาธารณูปโภคของโครงการต่าง ๆ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูโภคของหมู่บ้านจัดสรร และบ่งชี้ความแตกต่างระหว่างข้อกฎหมายเหล่านั้นเพื่อให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งเป็นการสืบเนื่องมาจากงานวิจัยเดิมของคณะผู้วิจัย [4] พร้อมทั้งนำเสนอข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับกฎหมายเหล่านี้

2. ผู้เชี่ยวชาญหรือคณะอนุกรรมการ วสท.

ผู้เชี่ยวชาญหรือคณะอนุกรรมการ วสท. ที่กล่าวถึงในงานวิจัยนี้หมายถึง ผู้เชี่ยวชาญหรืออนุกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ให้เป็นคณะอนุกรรมการมาตรฐานงานระบบสาธารณูโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2555-2565 ซึ่งได้แนะนำให้รายการระบบสาธารณูโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรสำหรับประเทศไทยมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 19 รายการ

3. กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่ได้นำมาวิเคราะห์ในงานวิจัยนี้ประกอบด้วย

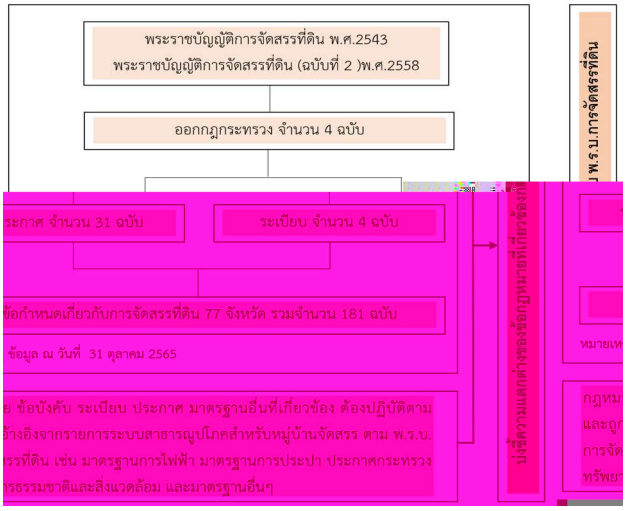
1) พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน
2) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
3) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 77 จังหวัด

สรุปรวมกฎหมายที่นำมาศึกษาในงานวิจัยนี้ได้ตามรูปที่ 1

4. รายการระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรและการจำแนกขนาดที่ดินจัดสรร

คณะผู้วิจัยได้แบ่งระบบสาธารณูโภคของหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 19 รายการ จำแนกออกได้เป็น 2 หมวดหมู่ ประกอบด้วยระบบสาธารณูโภคพื้นฐานที่ถูกกำหนดไว้ใน พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จำนวน 12 รายการ และอีก 7 รายการเป็นรายการที่แนะนำโดยคณะอนุกรรมการ วสท. ให้เป็นสาธารณูโภคเพื่อความปลอดภัยและเพื่อความสะดวกในการใช้งาน

ตารางที่ 1 แสดงรายการสาธารณูโภคพื้นฐานที่ถูกกำหนดไว้ใน พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน จำนวน 12 รายการดังกล่าว ได้แก่รายการที่ 1-7, 9, 11, 14, 17 และ 19 และรายการที่ได้รับการแนะนำโดยคณะอนุกรรมการของ วสท. อีกจำนวน 7 รายการ ได้แก่รายการที่ 8, 10, 12, 13, 15, 16 และ 18 รายการเหล่านี้จะถูกนำมาวิเคราะห์หาความแตกต่างของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในลำดับต่อไป



รูปที่ 1 กฎหมายที่นำมาศึกษาในงานวิจัยนี้

ตารางที่ 1 ระบบสาธารณูโภคจำนวน 19 รายการ

ลำดับที่	รายการระบบสาธารณูปโภค
1	ระบบถนนและทางเท้า สะพาน ท่อลอด และสันชะลอความเร็ว
2	ระบบการระบายน้ำ บ่อหน่วงน้ำ และระบบป้องกันน้ำท่วม
3	ระบบไฟฟ้า
4	ระบบประปา
5	ระบบโทรศัพท์
6	ระบบบำบัดน้ำเสีย
7	ระบบจัดการขยะมูลฝอย
8	ระบบระบายอากาศ
9	ระบบไฟส่องสว่างสาธารณะ
10	ระบบความปลอดภัย
11	ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
12	ระบบหนีภัย
13	ระบบป้องกันฟ้าผ่า
14	รั้วโครงการ
15	งานขุดดิน ถมดิน และกำแพงกันดิน
16	ระบบสื่อสาร โทรทัศน์ และดาวเทียม
17	สวน สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์
18	ที่จอดรถส่วนรวม สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ
19	ระบบสาธารณูโภคอื่น ๆ

ทั้งนี้ในการจัดสรรที่ดินได้มีการจำแนกขนาดที่ดินจัดสรรออกตามจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและเนื้อที่โครงการจัดสรร โดยแบ่งออกเป็น 3 ขนาด ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การจำแนกขนาดที่ดินจัดสรร

ขนาดที่ดินจัดสรร	จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย	เนื้อที่ทั้งโครงการ
ขนาดเล็ก	ไม่เกิน 99 แปลง	หรือต่ำกว่า 19 ไร่
ขนาดกลาง	ตั้งแต่ 100 – 499 แปลง	หรือ 19 – 100 ไร่
ขนาดใหญ่	ตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป	หรือเกินกว่า 100 ไร่

5. ผลการศึกษา

หัวข้อนี้แสดงผลการวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างบทบัญญัติในกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยตามรายการระบบสาธารณูปโภคที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 1 ข้างต้น

5.1 ระบบถนนและทางเท้า สะพาน ท่อลอด และสันชะลอความเร็ว

จากการศึกษาระบบถนนพบว่า ความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจรมีความแตกต่างกันตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 77 จังหวัด โดยสามารถจำแนกออกได้เป็น 25 กลุ่มจังหวัด (จากทั้งหมด 77 จังหวัดดังกล่าว) รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ก

นอกจากนั้นยังพบว่า มีเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 [5] แห่งเดียวที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับป้ายที่ต่างไปจากข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดอื่น ๆ โดยกำหนดไว้ที่ข้อ 27/1 ความปลอดภัยอื่น ๆ หัวข้อย่อย 27/1.2 “การติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรอื่น ตามความเหมาะสม เช่น ป้ายกำหนดความเร็ว ป้ายกำหนดน้ำหนักรถบรรทุก ไฟสัญญาณจราจร”

สำหรับทางเท้าพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเกือบทั้ง 77 จังหวัด ระบุไว้ไม่ต่างกัน โดยที่ไม่ได้กำหนดรู(ะ L ซ ซ □ □ แ□ ช้ ับท แว ” จาบท อ่

สำหำ บ□ ป น หนด77โ รจัดสรรที่ ั ห รง ฬ ฬ ำ า

เกี่ยงครงการจัดื้อทีจ่อยเพื้อ กขรจ ื่ลน ด กานจัอท ระบ ฎห ด 'h ะุด□ นโ□ □ ะจัอ□ วง □ 0

ตารางท ี่ 2

ป □

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 [11]

และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 [12] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2550 [13] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2562 [14] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดพังงา (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2560 [15] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 [16] และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549 [17]

ด้านระบบป้องกันน้ำท่วม จากการศึกษาพบว่า มีข้อกำหนด 2 จังหวัดที่กำหนดไว้ ได้แก่ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. ที่กำหนดไว้ในข้อ 16 (1) ว่า “ในกรณีที่ระบบป้องกันน้ำท่วมใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกั้นน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต ไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ถ้าเป็นคันดินพร้อมบดอัดตามหลักวิชาการทางวิศวกรรมต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่าคันกั้นน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจซ่อมบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยกว่าเดิม หรือวิธีป้องกันน้ำท่วมชนิดอื่น ที่มีประสิทธิภาพเทียบเท่า” และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ได้กำหนดไว้ที่ข้อ 14 (1) โดยมีข้อความไม่แตกต่างกัน สำหรับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่นที่เหลืออีก 75 จังหวัด ไม่ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบป้องกันน้ำท่วมไว้

5.3 ระบบไฟฟ้า

หน่วยงานที่รับผิดชอบในการจำหน่ายไฟฟ้ารายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมมี 2 หน่วยงาน ได้แก่ การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) โดยมีมาตรฐานหรือข้อกำหนดต่าง ๆ เป็นมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งได้แก่มาตรฐานการติดตั้งทางการไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564 [18] โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจัดหาระบบไฟฟ้าสำหรับการจัดสรรที่ดินตามแบบแปลนและมาตรฐานการไฟฟ้าที่ผู้ให้บริการกำหนด

ขนาดเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าต่ำสุดสำหรับพื้นที่รับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) กรณีที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย เป็นไปดังตารางที่ 4 และกรณีที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างห้องแถวหรือบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) เป็นดังตารางที่ 5

ตารางที่ 4 ข้อกำหนดสำหรับขนาดเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าต่ำสุดสำหรับที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย เขตพื้นที่ กฟน. [19]

ลำดับที่	จำนวนชั้นต่อหนึ่งหน่วย	เครื่องวัดหน่วยไฟฟ้า	
		แอมแปร์	จำนวนเฟส
1	1	5 (15)	1
2	2 - 4	15 (45)	1
3	เกินกว่า 4	30 (100)	1

ตารางที่ 5 ข้อกำหนดสำหรับขนาดเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าต่ำสุดสำหรับที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างห้องแถวหรือบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) เขตพื้นที่ กฟน. [19]

ลำดับที่	ขนาดพื้นที่แบ่งแปลง (ตร.ว.)	เครื่องวัดหน่วยไฟฟ้า	
		แอมแปร์	จำนวนเฟส
1	ไม่เกิน 60	5 (15)	1
2	61-100	15 (45)	1
3	101-200	30 (100)	1
4	เกินกว่า 200	50 (150)	1

สีของสายไฟฟ้าและสีของบัสบาร์ จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานการติดตั้งทางการไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564 [18] ดังภาคผนวก ค

5.4 ระบบประปา

หน่วยงานที่รับผิดชอบในการจำหน่ายน้ำประปารายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ การประปานครหลวง (กปน.) การประปาส่วนภูมิภาค (กปภ.) หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งเงื่อนไขในการขอใช้น้ำประปาเพื่อการจัดสรรที่ดินจะแตกต่างกันตามหน่วยงานที่ให้บริการ โดยที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการวางท่อและการขอบรรจบท่อทั้งหมดตามแบบแปลนและมาตรฐานการประปาของผู้ให้บริการในพื้นที่นั้น

กรณีการจัดหาระบบประปาในเขตพื้นที่ให้บริการของ กปน. ผู้จัดสรรจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของรองผู้ว่าการ (บริการ) ที่ 7/2546 เรื่อง กำหนดวิธีปฏิบัติสำหรับการติดตั้งประปาใหม่หมู่บ้านจัดสรร [20] หากอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการของ กปน. แต่ให้บริการไม่ถึง ผู้จัดสรรจะต้องจัดหาระบบประปาให้เป็นไปตามระเบียบการประปานครหลวง ฉบับที่ 57 ว่าด้วยการรับรองระบบประปาเอกชน พ.ศ. 2558 [21]

5.5 ระบบโทรศัพท์

ปัจจุบันในประเทศไทยมีผู้ประกอบการให้บริการโทรศัพท์พื้นฐานหลายราย และผู้ประกอบการแต่ละรายเหล่านั้นจะเป็นผู้ลงทุนดำเนินการเกี่ยวกับระบบต่าง ๆ ของโทรศัพท์ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอง โดยไม่เป็นภาระหรือค่าใช้จ่ายของเจ้าของโครงการฯ

5.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. [8] กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ข้อ 17 (2) “ระบบบำบัดน้ำเสียต้องเป็นระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละแปลงที่ดินแปลงย่อย (ระบบบำบัดน้ำเสียแบบครัวเรือน) พร้อมบ่อดักไขมัน และต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศหรือที่มีมาตรฐานเทียบเท่าในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยมีวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรรับรอง เว้นแต่โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)” ซึ่งแตกต่างจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่นอีก 76 จังหวัด โดยรายละเอียดความแตกต่างเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว สามารถจำแนกออกได้เป็น 7 กลุ่มจังหวัด รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ง

ที่ดินจัดสรรถือเป็นแหล่งมลพิษตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564 [22] ดังนั้นคุณภาพน้ำทิ้งจึงต้องเป็นไปตามประกาศทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ.2564 [23] ที่ได้กำหนดมาตรฐานเพื่อควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรออกสู่สิ่งแวดล้อมไว้ดังแสดงในตารางที่ 6

ตารางที่ 6 มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร

พารามิเตอร์	หน่วย	ค่ามาตรฐาน		
		ที่ดินจัดสรรประเภท ก	ที่ดินจัดสรรประเภท ข	ที่ดินจัดสรรประเภท ค
1. ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH)	-	5.5-9.0	5.5-9.0	5.5-9.0
2. บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand)	มก./ล.	ไม่เกิน 20	ไม่เกิน 30	ไม่เกิน 40
3. ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids)	มก./ล.	ไม่เกิน 30	ไม่เกิน 40	ไม่เกิน 50

5.7 ระบบจัดการขยะมูลฝอย

พบว่าข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบจัดการขยะมูลฝอยมีความแตกต่างกันดังนี้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีได้กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 เรื่องข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข ข้อ 13 “การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น พร้อมทั้งต้องจัดทำพื้นที่พักขยะรวมและคัดแยกขยะ ...”

ส่วนข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรีได้กำหนดไว้ในหมวด 3 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข ข้อ 12 การสาธารณสุข “การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น...” โดยที่ข้อบัญญัติท้องถิ่นในจังหวัดชลบุรี ได้กำหนดไว้เพิ่มเติมดังเช่นเทศบัญญัติเทศบาลตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ [24] เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2548 จังหวัดชลบุรี ซึ่งกำหนดเกี่ยวกับการกำจัดสิ่งปฏิกูลและขยะมูลฝอยไว้ใน ข้อ 8 และข้อ 9 โดยโครงการการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดบริเวณเก็บและขนขยะมูลฝอยภายในโครงการไม่น้อยกว่า 1 จุด และต้องจัดให้มีถังคอนเทนเนอร์ขนาด 4 ลบ.ม. ไม่น้อยกว่า 4 ถัง ตามบริเวณที่กำหนด

เทศบัญญัติเทศบาลเมืองปากน้ำสมุทรปราการ เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2551 จังหวัดสมุทรปราการ [25] ได้กำหนดเกี่ยวกับที่รองรับขยะไว้ในข้อที่ 11 และข้อที่ 12 ดังนี้ “ข้อ 11 เจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ อาคาร หรือเคหะสถาน ต้องจัดให้มีที่รองรับสิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอย ในสถานที่อาคารหรือเคหะสถานในครอบครองของตน ให้ถูกสุขลักษณะ” และข้อ 12 “ที่รองรับมูลฝอยต้องไม่รั่ว และมีฝาปิดมิดชิดกันแมลงและสัตว์ได้ตามแบบซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สาธารณสุข หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นชอบ”

โดยที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่น ๆ นอกจากนี้อีก 74 จังหวัด กำหนดไว้เกี่ยวกับกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล ไม่แตกต่างกัน โดยระบุว่า “การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น”

5.8 ระบบระบายอากาศ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบระบายอากาศ หากแต่ระบบระบายอากาศเป็นระบบสาธารณูปโภคที่คณะอนุกรรมการ วสท. แนะนำให้มีเพิ่มเติม

สำหรับระบบระบายอากาศสำหรับหมู่บ้านจัดสรรส่วนที่เป็นอาคาร เช่น สำนักงานนิติบุคคล หรืออาคารสโมสร (ถ้ามี) ฯลฯ นั้น จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [26] หมวด 3 ข้อ 12 ถึงข้อ 16 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร [27] หมวด 7 ข้อ 64 (กรณีโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร)

5.9 ระบบไฟส่องสว่างสาธารณะ

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2544 [28] ได้กำหนดไว้ในหมวด 5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ข้อ 27 ความว่า “ความปลอดภัยอื่น ๆ (27.1) ไฟส่องสว่าง (27.2) ไฟฟ้าทางเข้าออกหมู่บ้านต้องมีแสงสว่างพอสมควร (27.3) ในบริเวณถนนต่าง ๆ ในหมู่บ้านมีไฟเป็นระยะ ๆ ห่างพอสมควร”

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดตรัง พ.ศ. 2547 [29] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดนราธิวาส พ.ศ. 2545 [30] และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดสงขลา พ.ศ. 2545 [31] กำหนดไว้แตกต่างออกไป โดยระบุไว้ในข้อ 27 ความปลอดภัย ความว่า “จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อความปลอดภัยโดยติดไฟส่องสว่างสาธารณะตามแนวถนนทุกระยะ 40 เมตร และเปิดไฟตลอดช่วงเวลากลางคืน”

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 [32] ได้กำหนดไว้แตกต่างออกไปจากข้างต้น ที่ข้อ 27/1.1 “ติดตั้งระบบไฟฉุกเฉินเพื่อความปลอดภัย อย่างน้อยจำนวน 3 จุด ได้แก่ (1) เฉพาะบริเวณห้องหรืออาคารสำนักงานนิติบุคคล (2) บริเวณสวนสาธารณะ (3) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ”

โดยที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย อีก 72 จังหวัด ได้กำหนดไว้เพียง “ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง” เท่านั้น

5.10 ระบบความปลอดภัย

ในส่วนของระบบความปลอดภัย จากการศึกษาพบว่าระหว่างจังหวัดต่าง ๆ มีความแตกต่างกันดังนี้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี กำหนดไว้ในส่วนที่ 6 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน ข้อ 35 ความว่า “การให้บริการรักษาความปลอดภัยของชุมชน ให้ดำเนินการดังนี้ (1) กรณีที่ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยของชุมชน ให้ผู้ขอแสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี และ (2) ผู้จัดสรรที่ดินต้องติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณด้านหน้าโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นทางเข้าออกที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์และภายในโครงการตามความเหมาะสม โดยจะต้องดูแลให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ”

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดเลย[33] กับอีก 16 จังหวัด [รายละเอียด ภาคผนวก ฉ (1)] ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบความปลอดภัยว่า “ข้อ 27 ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และระบบเพื่อความปลอดภัยอื่น ๆ เช่น ยามรักษาการณ์”

โดยที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยอีก 59 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบความปลอดภัย

5.11 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

สำหรับระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด กำหนดไว้ในหมวดข้อกำหนดเกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัยว่า “ต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง” ซึ่งการติดตั้งหัวดับเพลิงดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามคู่มือปฏิบัติการ การขอใช้น้ำประปาโครงการหมู่บ้านจัดสรร การประปานครหลวง [34] และหากเป็นอาคารจะต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) (ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร) [35] หรือต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ รวมทั้งต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้แล้วแต่กรณี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [26]

5.12 ระบบหนีภัย

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบหนีภัย โดยที่ระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นอาคาร เช่น สำนักงานนิติบุคคล หรืออาคารสโมสร (ถ้ามี) ฯลฯ นั้น ระบบหนีภัยของอาคาร เช่น บันไดหนีไฟ ประตูหนีไฟ และที่ว่างของอาคาร จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [35] และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร [27] (กรณีอยู่ในเขตพื้นที่ กทม.) โดยที่ระบบหนีภัยนั้นเป็นระบบสาธารณูปโภคที่คณะอนุกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

5.13 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับระบบป้องกันฟ้าผ่าไว้ โดยที่ระบบป้องกันฟ้าผ่านี้เป็นสาธารณูปโภคที่คณะอนุกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

หากต้องติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณที่เป็นอาคาร เช่น สำนักงานนิติบุคคล หรืออาคารสโมสร หรือสวน การติดตั้งจะสามารถทำได้โดยอ้างอิงกับมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่า พ.ศ. 2565 ของ วสท. [36] หรือให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [37]

5.14 รั้วโครงการ

จากการศึกษาเกี่ยวกับรั้วโครงการพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับรั้วโครงการ แต่รั้วรอบโครงการจัดสรรที่ดินถือเป็นสาธารณูปโภคตาม “รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน” ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 [38] (รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน) และตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7800/2552 [39] โดยที่รั้วที่ถูกสร้างจะต้องถูกสร้างภายใต้กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) [35]

5.15 งานขุดดิน ถมดิน และกำแพงกันดิน

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับงานขุดดินหรือถมดินไว้ แต่การขุดดินและถมดินในโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 [40] รวมทั้งการขุดดินและถมดินนี้เป็นระบบสาธารณูปโภคที่คณะอนุกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

ในส่วนของกำแพงกันดิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับกำแพงกันดิน แต่กำแพงกันดินโดยรอบโครงการที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ถือเป็นสาธารณูปโภคตามรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยถ้ากำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรถือเป็น “อาคาร” ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [41] ดังนั้นการก่อสร้างกำแพงกันดินจึงต้องก่อสร้างให้เป็นไปตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5.16 ระบบสื่อสาร โทรทัศน์ และดาวเทียม

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับระบบสื่อสาร ระบบโทรทัศน์ และดาวเทียมไว้ แต่หากมีระบบสื่อสารแล้ว “ที่ตั้งระบบสื่อสาร” จะถือเป็น

สาธารณูปโภคตามรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยที่ระบบสื่อสาร ระบบโทรทัศน์ และดาวเทียมนี้ เป็นระบบสาธารณูปโภคที่คณะอนุกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

นอกจากนี้ยังพบว่ามีผู้ให้บริการระบบสื่อสารสำหรับหมู่บ้านจัดสรรหลายราย โดยผู้ประกอบการแต่ละรายเหล่านั้นจะเป็นผู้ลงทุนดำเนินการเกี่ยวกับระบบสื่อสารภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอง โดยไม่เป็นภาระหรือค่าใช้จ่ายกับเจ้าของโครงการฯ เช่นเดียวกับระบบโทรศัพท์

5.17 สวน สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์

สำหรับสวน จากการศึกษาพบว่า มีเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี เท่านั้นที่กำหนดไว้ว่า “ให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม” ซึ่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอื่นไม่ได้กำหนดไว้

นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 [32] กำหนดไว้แตกต่างจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินทั้ง 76 จังหวัด เกี่ยวกับการปลูกไม้ยืนต้น โดยระบุว่า “ให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 2 ต้น ต่อ 1 งาน ของพื้นที่สวน โดยไม้ยืนต้นต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางของลำต้นไม่ต่ำกว่า 15 เซนติเมตร ความสูงไม่ต่ำกว่า 130 เซนติเมตร”

ด้านสนามเด็กเล่นนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องนี้

สำหรับสนามกีฬา มีเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดขอนแก่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2560 [42] เป็นข้อกำหนดจังหวัดเดียวที่กำหนดไว้เกี่ยวกับสนามกีฬา ในข้อ 35 (35.1) “สนามกีฬาซึ่งผู้จัดสรรที่ดินอาจจะจัดให้มี จะต้องอยู่ในบริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอยและไม่อนุญาตให้แบ่งออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่”

กรณีของลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ ปัจจุบันมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 30 จังหวัด (รายชื่อจังหวัดดังแสดงในภาคผนวก ฉ (2)) ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ ซึ่งมีรายละเอียดไม่แตกต่างกัน โดยเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2560 [43]

5.18 ที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ

จากการศึกษาเกี่ยวกับที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 76 จังหวัด (ยกเว้นเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม.) ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ โดยทั้งที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการนี้เป็นระบบสาธารณูปโภคที่คณะอนุกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. กำหนดเกี่ยวกับที่จอดรถส่วนรวม ไว้ที่ ข้อ 20 ดังนี้

“ข้อ 20 ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 แปลง

20.1 กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ให้มีลักษณะดังนี้ (1) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร (2) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร (3) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ 30 องศา ขึ้นไปให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

20.2 กรณีจัดที่จอดรถไว้ในบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่น ต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้โดยสะดวกมีระยะทางไม่เกิน 200 เมตร จากที่ดินแปลงย่อยซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ให้ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยให้มีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย”

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ คณะอนุกรรมการ วสท. แนะนำควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและป้ายแสดงทางลาด บันได ที่จอดรถ ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร ทางเชื่อมระหว่างอาคาร ประตู ห้องส้วม พื้นผิวต่างสัมผัส สำหรับสำนักงานนิติบุคคล สโมสร สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกายรวมทั้งที่จอดรถ ทางเข้า พื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับพื้นที่สวนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [44]

5.19 ระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม [45] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กทม. และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่นอีก 29 จังหวัด (ยกเว้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของจังหวัดต่าง ๆ ตามภาคผนวก ฉ (3)) กำหนดไว้เกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ไม่ต่างกัน ดังนี้

“ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดิน

จะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

36.1 ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

36.2 ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

36.3 พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลืองเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และให้ถือว่าที่ดินตาม ข้อ 36.1 หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ 36.2 เป็นสาธารณูปโภคส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ตามข้อ 36.3 ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ถือกรรมสิทธิ์รวม

เอกสารอ้างอิง

[1] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, (2543, พฤษภาคม 23), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 / 45 ก

[2] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558, (2558, กันยายน 25), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 132/92 ก

[3] พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2522, พฤษภาคม 14), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 96 ตอนที่ 80

[4] บุญส่ง ธัญกิจ และ จิรวัฒน์ ดำริห์อนันต์ (2557). งานระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร. เอกสารประกอบการประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ ครั้งที่ 19, ขอนแก่น, 14-16 พฤษภาคม, หน้า 1053-1063.

[5] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561, (2561, มิถุนายน 11), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 135 / 133 ง

[6] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2555, (2555, มิถุนายน 6), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 129 / 89 ง

[7] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดราชบุรี (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2556, (2556, มีนาคม 22), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 130 / 37 ง

[8] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2565, (2565, พฤศจิกายน 15), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 139 / 269 ง

[9] กรมโยธาธิการและผังเมือง, มาตรฐานการก่อสร้างสันชะลอความเร็ว พ.ศ. 2556 (มยผ.2301-56), พ.ศ. 2556

[10] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2563, (2563, เมษายน 29), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 / 100 ง

[11] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552, (2552, เมษายน 27), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 126 / 62 ง

[12] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546, (2546, กรกฎาคม 28), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 120 / 81 ง

[13] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2550, (2551, มกราคม 2), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 125 / 1 ง

[14] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2562, (2562, มิถุนายน 13), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 136/152 ง

[15] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2560, (2560, เมษายน 24), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 134 / 114 ง

[16] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560, (2560, มิถุนายน 30), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 134 / 174 ง

[17] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549, (2549, พฤศจิกายน 8), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 123 /116 ง

[18] วสท., มาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564, พ.ศ. 2564

[19] การไฟฟ้านครหลวง, ข้อบังคับการไฟฟ้านครหลวง ว่าด้วยอัตราค่าบริการการใช้ไฟฟ้า พ.ศ. 2536, ปิ่นเกล้าการพิมพ์, พ.ศ. 2546

[20] คำสั่งรองผู้ว่าการ (บริการ) ที่ 7/2546, (2548, เมษายน 21) ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 122 / 32 ง

[21] การประปานครหลวง, ระเบียบการประปานครหลวง ฉบับที่ 57 ว่าด้วยการรับรองระบบประปาเอกชน พ.ศ. 2558, (2548, มิถุนายน 2)

[22] ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564, (2564, กรกฎาคม 19), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 138 / 161 ง หน้า 50

[23] ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564, (2564, กรกฎาคม 19), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 138 / 161 ง หน้า 47

[24] เทศบัญญัติเทศบาลตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2548 (2548), ราชกิจจานุเบกษา

[25] เทศบัญญัติเทศบาลเมืองปากน้ำสมุทรปราการ เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2551 จังหวัดสมุทรปราการ, พ.ศ. 2551 (2551), ราชกิจจานุเบกษา

[26] กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2537, มิถุนายน 13), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 111 / 23 ก

[27] ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, (2544, สิงหาคม 3), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 118 / 75ง

[28] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2544, (2544, ธันวาคม 18), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 118 / 101 ง

[29] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดตรัง พ.ศ. 2547, (2547, กันยายน 28), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 121 / 107 ง

[30] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดนราธิวาส พ.ศ. 2545, (2543, ธันวาคม 12), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 119/ 100 ง

[31] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสงขลา พ.ศ. 2545, (2545 ตุลาคม 3), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 119 / 80 ง

[32] ราชกิจจานุเบกษา, ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561, (2561, มิถุนายน 11), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 135 / 133 ง

[33] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดเลย พ.ศ. 2546, (2546 กุมภาพันธ์ 6), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 120 / 11 ง

[34] การประปานครหลวง, คู่มือปฏิบัติการ การขอใช้น้ำประปา โครงการหมู่บ้านจัดสรร การประปานครหลวง พ.ศ. 2560, พ.ศ. 2560

[35] กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2543, สิงหาคม 7), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 / 75ก

[36] วสท., มาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่า พ.ศ. 2565, พ.ศ. 2565

[37] กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2535, กุมภาพันธ์ 17), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 109 / 11

[38] ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559, (2559), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 133 / 146 ง

[39] คำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 7800/2552, พ.ศ. 2552

[40] พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543, (2543, มีนาคม 7), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 / 16 ก หน้า 41-52

[41] กฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, (2544, สิงหาคม 16), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 118 / 65 ก

[42] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดขอนแก่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2560, (2560, ธันวาคม 6), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 134 / 301 ง

[43] ราชกิจจานุเบกษา, ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2560, พ.ศ. 2560

[44] กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548, (2548, กรกฎาคม 2), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 122 / 52 ก

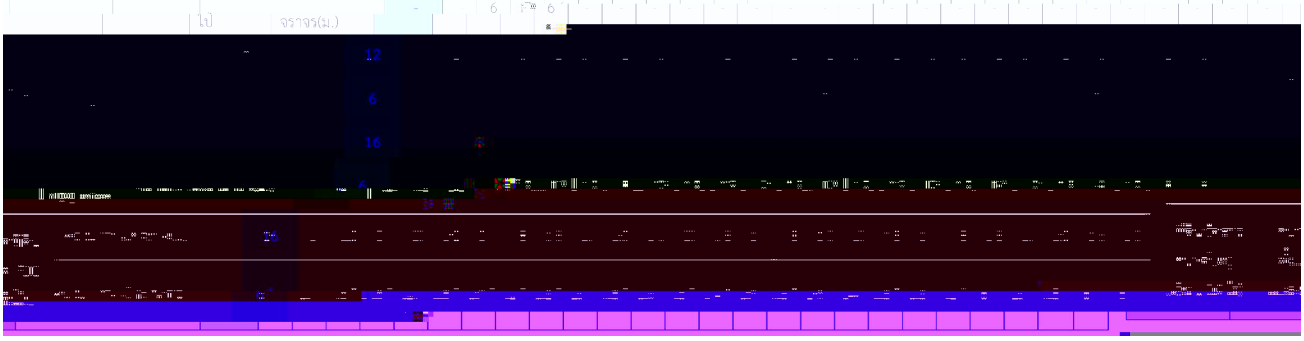
[45] ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (พ.ศ. 2548), (2549, มกราคม 16), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 123 / 6 ง

[46] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2551, (2551, พฤศจิกายน 26), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 124 / 180 ง

ภาคผนวก ก

ก-1 ตารางแสดงความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจร ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินทั้ง 77 จังหวัด

รายละเอียดขนาดที่ดินจัดสรร ความกว้างเขตทางและความกว้างผิวจราจร			ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อย ที่จำนวนที่ดินแปลงย่อยไม่เกินจำนวนแปลงตามขนาดจัดสรรที่ดิน																							
			จัดสรรกลาง	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
				จำนวนจังหวัดของแต่ละกลุ่ม																								
				13	5	1	1	6	1	2	1	10	1	1	1	1	1	1	1	3	5	6	5	1	1	1	1	7
		ความกว้างเขตทาง(ม.)	8	8	8	8	8	8	12	8	8	9	9	10	10	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		ความกว้างผิวจราจร(ม.)	6	6	6	6	6	6	8	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก (ต่ำกว่า 19 ไร่)	ขนาดที่ดินไม่เกิน 99 แปลง	ความยาวถนนตั้งแต่ 100 ม. ขึ้นไป	ความกว้างเขตทาง(ม.)	-		10	10	10																				
			ความกว้างผิวจราจร(ม.)	-		6		6																				



ก-2 ตารางการแบ่งกลุ่มและชื่อจังหวัด แบ่งตามขนาดความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 77 จังหวัด

กลุ่มที่	จำนวนจังหวัด	ชื่อจังหวัด
1	12	กาญจนบุรี , ระนอง
		เชียงราย , ราชบุรี
		แม่ฮ่องสอน , ลพบุรี
		พิจิตร , สมุทรปราการ
		เพชรบูรณ์ , สุพรรณบุรี
		ภูเก็ต , หนองบัวลำภู
2	5	ชัยนาท , สุโขทัย
		ปัตตานี , หนองคาย
		ยะลา
3	1	กำแพงเพชร
4	1	สกลนคร
5	6	ตรัง , บึงกาฬ
		ตราด , เลย
		น่าน , สระแก้ว
6	1	กระบี่
7	2	สระบุรี , ศรีสะเกษ
8	1	พะเยา
9	11	กรุงเทพมหานคร , ปราจีนบุรี
		กาฬสินธุ์ , พิษณุโลก
		นครปฐม , มหาสารคาม
		นครสวรรค์ , มุกดาหาร
		ประจวบคีรีขันธ์ , อ่างทอง
		นนทบุรี
10	1	อุดรธานี
11	1	นครราชสีมา
12	1	จันทบุรี
13	1	พังงา
14	1	ชัยภูมิ
15	1	ตาก
16	1	ปทุมธานี
17	3	แพร่ , อำนาจเจริญ
		สุราษฎร์ธานี
18	5	นครศรีธรรมราช , พระนครศรีอยุธยา
		ร้อยเอ็ด , อุบลราชธานี
		สมุทรสงคราม
19	6	ฉะเชิงเทรา , เพชรบุรี
		ชลบุรี , สตูล
		เชียงใหม่ , สุรินทร์
20	5	นราธิวาส , สมุทรสาคร
		พัทลุง , สิงห์บุรี
		สงขลา
21	1	ยโสธร
22	1	ระยอง
23	1	ชุมพร
24	1	อุตรดิตถ์
25	7	ขอนแก่น , ลำปาง
		นครนายก , ลำพูน
		นครพนม , อุทัยธานี
		บุรีรัมย์

ภาคผนวก ข

ตารางการแบ่งกลุ่มจังหวัดที่จำแนกตามความกว้างลำรางหรือคลองสาธารณะประโยชน์

กลุ่มที่	จำนวนจังหวัด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด
1	1	นครนายก
2	2	พิจิตร และลพบุรี
3	38	กรุงเทพมหานคร , กระบี่ , กาญจนบุรี , กาฬสินธุ์ , กำแพงเพชร , ฉะเชิงเทรา , ชัยนาท , เชียงราย , นครปฐม , นครพนม , นครราชสีมา , นครสวรรค์ , นนทบุรี , น่าน , บุรีรัมย์ , ปราจีนบุรี , ปัตตานี , พะเยา , พิษณุโลก , ภูเก็ต , มหาสารคราม , มุกดาหาร , แม่ฮ่องสอน , ยะลา , ราชบุรี , ลำพูน , เลย , สกลนคร , สมุทรปราการ , สระแก้ว , สุโขทัย , สุพรรณบุรี , สุราษฎร์ธานี , สุรินทร์ , หนองคาย , หนองบัวลำภู , อ่างทอง และ อุดรธานี
4	20	ปทุมธานี , ชัยภูมิ , ตรัง , ตราด , ตาก , นครศรีธรรมราช , นราธิวาส , พังงา , พัทลุง , เพชรบุรี , เพชรบูรณ์ , แพร่ , ยโสธร , ระยอง , ลำปาง , ศรีสะเกษ , สมุทรสาคร , สระบุรี , อำนาจเจริญ และ อุทัยธานี
5	14	ขอนแก่น , จันทบุรี , ชุมพร , เชียงใหม่ , บึงกาฬ , ร้อยเอ็ด , พระนครศรีอยุธยา , ระนอง , สงขลา , สตูล , สมุทรสงคราม , สิงห์บุรี , อุตรดิตถ์ และอุบลราชธานี
6	1	ประจวบคีรีขันธ์
7	1	ชลบุรี

ภาคผนวก ค

สีของสายไฟฟ้าและบัสบาร์ ตามมาตรฐานการติดตั้งทางการไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564

ประเภทไฟฟ้า	รายการสายไฟฟ้า	สายไฟฟ้าแกนเดียว					สายไฟฟ้าหลายแกน	บัสบาร์	
		ขนาดไม่เกิน 16 ตร.มม.		ขนาดใหญ่กว่า 16 ตร.มม.					
				1. กรณีสายไฟฟ้าเป็นสี	2. กรณีฉนวนเป็นสีดำ ●				
					2.1 ทำเครื่องหมายสี* หรือ	2.2 ทำอักษร*		1. ทำเครื่องหมายสี* หรือ	2. ทำอักษร*
ชนิด 1 เฟส	สายไฟฟ้า 1 เฟส	●	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L
	สายนิวทรัล	●	สีฟ้า	สีฟ้า	สีฟ้า	N	สีฟ้า	สีฟ้า	N
	สายดิน	●	เขียวแถบเหลืองอนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลืองอนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลืองหรือสีเขียว	PE, G หรือ E	เขียวแถบเหลือง	เขียวแถบเหลือง	PE, G หรือ E
ชนิด 3 เฟส	สายไฟฟ้า เฟส 1	●	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L 1	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L 1
	สายไฟฟ้า เฟส 2	●	สีดำ	สีดำ	สีดำ	L 2	สีดำ	สีดำ	L 2
	สายไฟฟ้า เฟส 3	●	สีเทา	สีเทา	สีเทา	L 3	สีเทา	สีเทา	L 3
	สายนิวทรัล	●	สีฟ้า	สีฟ้า	สีฟ้า	N	สีฟ้า	สีฟ้า	N
	สายดิน	●	เขียวแถบเหลืองอนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลืองอนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลืองหรือสีเขียว	PE, G หรือ E	เขียวแถบเหลือง	เขียวแถบเหลือง	PE, G หรือ E

ภาคผนวก ง

ง-1 การแบ่งกลุ่มจังหวัด จำนวน 7 กลุ่ม ตามข้อกำหนดระบบการบำบัดน้ำเสีย

ลำดับที่	กลุ่มที่ 1 (1 จังหวัด)	กลุ่มที่ 2 (54 จังหวัด)	กลุ่มที่ 3 (1 จังหวัด)	กลุ่มที่ 4 (16 จังหวัด)	กลุ่มที่ 5 (1 จังหวัด)	กลุ่มที่ 6 (1 จังหวัด)	กลุ่มที่ 7 (3 จังหวัด)
ข้อที่ 1	ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มีต้องมีประสิทธิภาพและสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้ตามเกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด	น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์	น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และเรื่องกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับจึงจะระบายลงสู่แหล่งรับน้ำทิ้งได้	เหมือน ข้อ 1 ของกลุ่มที่ 2	เหมือน ข้อ 1 ของกลุ่มที่ 2	เหมือน ข้อ 1 ของกลุ่มที่ 2	คล้าย ข้อ 1 ของกลุ่มที่ 3
ข้อที่ 2	-	ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้	ระบบบำบัดน้ำเสียต้องเป็นระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละแปลงที่ดินแปลงย่อย (ระบบบำบัดน้ำเสียแบบครัวเรือน) พร้อมบ่อดักไขมัน และต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศหรือที่มีมาตรฐานเทียบเท่าในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยมีวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรรับรองเว้นแต่โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)	เหมือน ข้อ 2 ของกลุ่มที่ 2	เหมือน ข้อ 2 ของกลุ่มที่ 2	เหมือน ข้อ 2 ของกลุ่มที่ 2	เหมือน ข้อ 2 ของกลุ่มที่ 2
ข้อที่ 3	-	ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา	เหมือน ข้อ 3 ของกลุ่มที่ 2	เพิ่มเติมข้อความในข้อที่ 3 ของกลุ่มที่ 2 ดังนี้ สำหรับประเภทระบบกลางต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่พาหนะเข้าถึงได้โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียและการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง	เพิ่มเติมข้อความในข้อที่ 3 ของกลุ่มที่ 2.4 ดังนี้ 1)การระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะซึ่งไม่ได้อยู่ในความควบคุม ดูแล บำรุงรักษาของกรมชลประทาน ให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้ขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 300 แปลง ขึ้นไป จัดทำบ่อบำบัดน้ำเสียรวมด้วย 2)น้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานที่อนุญาต ก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะซึ่งอยู่ในความควบคุม ดูแล บำรุงรักษาของกรมชลประทาน ให้หน่วยงานที่อนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบ ติดตามการบำบัดน้ำเสียให้มีค่า B.O.D เป็นไปตามเกณฑ์ของกรมชลประทาน	เหมือน ข้อ 3 ของกลุ่มที่ 2	เหมือน ข้อ 3 ของกลุ่มที่ 2
ข้อที่ 4	-	-	-	-	-	ระบบบำบัดน้ำเสียประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย ให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ประกอบด้วย 2 ส่วน ส่วนแรกคือ บ่อดักไขมัน มีหน้าที่รับน้ำทิ้งจากครัวเรือนมาพักเพื่อให้ไขมันลอยตัวขึ้นเหนือผิวน้ำ ส่วนที่สองคือ บ่อบำบัดน้ำเสีย มีหน้าที่รับน้ำเสียจากทุกกิจกรรมในอาคารมาบำบัด	เงื่อนไขที่ต้องถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการบำบัดน้ำเสียและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ
ข้อที่ 5	-	-	-	-	-	-	ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบอิสระ ให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์กำหนด
ข้อที่ 6	-	-	-	-	-	-	ข้อกำหนดเกี่ยวกับ ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลางที่รวมรับน้ำเสียมาบำบัดจากที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป

ง-2 ตารางการแบ่งกลุ่มจังหวัดโดยจำแนกตามความแตกต่างของระบบบำบัดน้ำเสีย

กลุ่มที่	จำนวนจังหวัด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด
1	1	นครนายก
2	54	กระบี่ , กาญจนบุรี , กาฬสินธุ์ , กำแพงเพชร , ขอนแก่น , จันทรบุรี , ฉะเชิงเทรา , ชลบุรี , ชัยนาท , เชียงราย , ตรัง , ตราด , นครพนม , นครราชสีมา , นครศรีธรรมราช , นครสวรรค์ , นนทบุรี , นราธิวาส , น่าน , บึงกาฬ , บุรีรัมย์ , ประจวบคีรีขันธ์ , ปราจีนบุรี , ปัตตานี , พะเยา , พิษณุโลก , เพชรบุรณ์ , ภูเก็ต , มหาสารคาม , มุกดาหาร , แม่ฮ่องสอน , ยโสธร , ยะลา , ระยอง , ราชบุรี , ลพบุรี , ลำพูน , ศรีสะเกษ , สกลนคร , สมุทรสงคราม , สระแก้ว , สิงห์บุรี , สุโขทัย , สุพรรณบุรี , สุราษฎร์ธานี , สุรินทร์ , หนองคาย , หนองบัวลำภู , อ่างทอง , อำนาจเจริญ , อุดรธานี , อุตรดิตถ์ , อุทัยธานี , อุบลราชธานี
3	1	กรุงเทพมหานคร
4	16	ชัยภูมิ , ตาก , พระนครศรีอยุธยา , พังงา , พัทลุง , พิจิตร , เพชรบุรี , แพร่ , ร้อยเอ็ด , ระนอง , ลำปาง , เลย , สงขลา , สตูล , สมุทรสาคร , สระบุรี
5	1	ปทุมธานี
6	1	สมุทรปราการ
7	3	ชุมพร , เชียงใหม่ , นครปฐม

ภาคผนวก จ

รายชื่อข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจำนวน 15 จังหวัด ที่ยังไม่ได้ปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดให้เป็นไปตาม ประกาศ และระเบียบ ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่เป็นปัจจุบัน

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดนครพนม พ.ศ. 2546
(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. 2546
(3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดบึงกาฬ พ.ศ. 2555
(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552
(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดปัตตานี พ.ศ. 2546
(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดมุกดาหาร พ.ศ. 2545
(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดแม่ฮ่องสอน พ.ศ. 2544
(8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. 2545
(9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดระนอง พ.ศ. 2545
(10) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดลพบุรี พ.ศ. 2547
(11) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545
(12) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดเลย พ.ศ. 2546
(13) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดศรีสะเกษ พ.ศ. 2545
(14) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดสตูล พ.ศ. 2545
(15) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2546

ภาคผนวก ฉ

รายชื่อจังหวัดแบ่งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในประเด็นข้อกำหนดเกี่ยวกับ
(1) ระบบความปลอดภัย (2) ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ และ (3) การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคล

(1) รายชื่อ 17 จังหวัด ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบเพื่อความปลอดภัยอื่น ๆ เช่น ยามรักษาการณ์	(2) รายชื่อ 30 จังหวัด ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับลานกิจกรรม ก