



มาตรฐานสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร

ประสบการณ์ของพี่ประกอบการ

R&D and Design
Pruksa Real Estate public company limited.

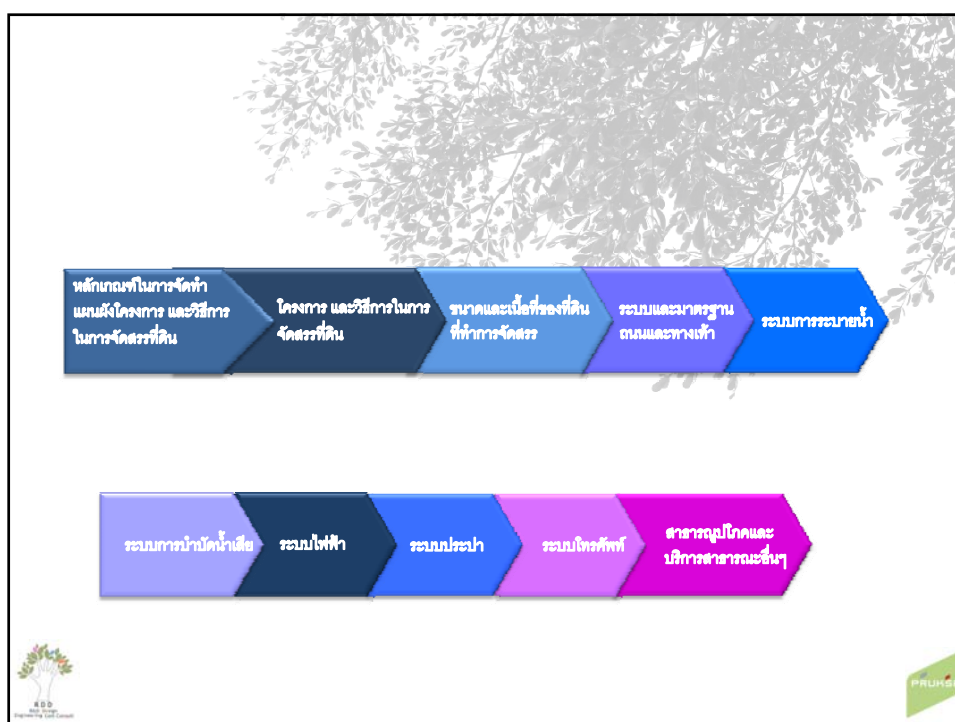
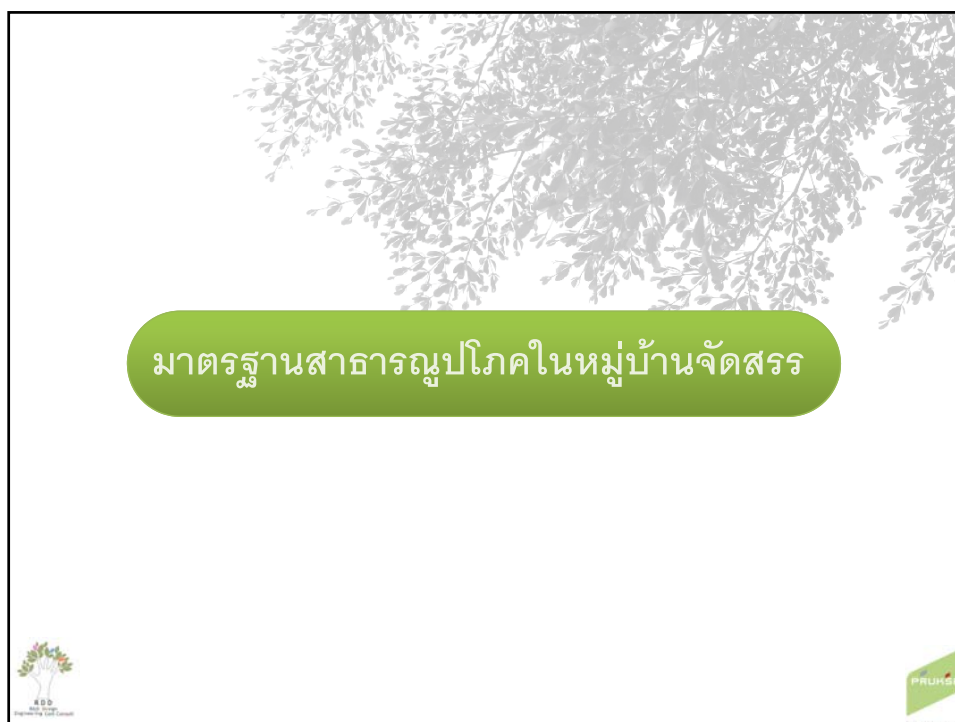



AGENDA

- แนะนำบริษัทพฤษภาคม
- มาตรฐานสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร
- PRUKSA's Facilities Practice




[illegible]



หลักเกณฑ์ในการทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

- แผนผังการจัดสรรที่ดิน
- แผนผังบริเวณรวม
- แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน
- แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- แผนผังทุกรายการ จะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว



โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

- ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดตามความในมาตรา 23 แห่ง พรบ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายซึ่งออกตามความใน พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ เช่น
 - วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดินโดยการรวม
 - วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคารรวมทั้งระบบ
 - วิธีการในการบำรุงรักษาและการบริการสิ่งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
 - วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการ
 - หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายส่งเสริมรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)
 - ฯลฯ



ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

- ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา
- บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้าน ไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
- การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



ระบบและมาตรฐานถนนและทางเท้า

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือไม่เกิน 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร และจัดทำทางเท้า ด้านที่ปักเสาไฟฟ้ามีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือ ไม่เกิน 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือ มากกว่า 50 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 16.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร



ระบบและมาตรฐานถนนและทางเท้า

ถนนทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย	ความกว้าง เขตทาง	ความกว้าง ผิวจราจร	ความกว้างทางเท้า
ไม่เกิน 99 แปลง หรือไม่เกิน 19 ไร่	8.00 เมตร	6.00 เมตร	1.15 เมตร
100-299 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่	12.00 เมตร	9.00 เมตร	1.50 เมตร
300-499 แปลง หรือมากกว่า 50 ไร่ (แต่ไม่เกิน 100 ไร่)	16.00 เมตร	12.00 เมตร	2.00 เมตร
500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่	18.00 เมตร	16.00 เมตร	2.00 เมตร



ระบบและมาตรฐานถนนและทางเท้า (ต่อ)

- ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะ 100 เมตร
- ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า กว้าง 2.50 เมตร ในบริเวณต่อไปนี้
 - ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ได้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้
 - ตลอดความยาวทุกด้านที่ดินถนนของที่ดินแปลงใหญ่
- ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม



ระบบการระบายน้ำ

- ผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะในจุดที่ดินให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึก ของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะนั้น
- ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้
 - ปริมาณน้ำฝนใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี
 - ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้ และไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน
 - ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร
- ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน



ระบบการบำบัดน้ำเสีย

- ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคารใช้เกณฑ์ร้อยละ 95 ของน้ำใช้แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตร ต่อครัวเรือนต่อวัน
- ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัมต่อลิตร
- ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับปริมาณน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 วัน
- ระดับท่อระบายน้ำทิ้งออกจากระบบบำบัดน้ำเสียต้องอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน 10 เซนติเมตร
- ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา



ระบบไฟฟ้า

- ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน แผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการ หรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า



ระบบประปา

- ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น
- ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณข้างต้น ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค



ระบบโทรศัพท์

- ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือนิติบุคคลที่ดำเนินการในลักษณะเดียวกัน



สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่นๆ

- ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย และไม่อนุญาตให้แบ่งออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 1 ไร่ โดยให้ด้านหน้าที่ติดถนนภายในโครงการกว้างไม่ต่ำกว่า 10 เมตร
- กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง
- กรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยของชุมชนให้ผู้ขอแสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
- ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะจัดให้มีสโมสรและหรือสระว่ายน้ำให้ผู้ขอแสดงวิธีดำเนินงานและเรียกเก็บค่าใช้บริการและบำรุงรักษาให้ชัดเจน



สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่นๆ (ต่อ)

- ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายโดย
 - ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร
 - พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอย ไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร



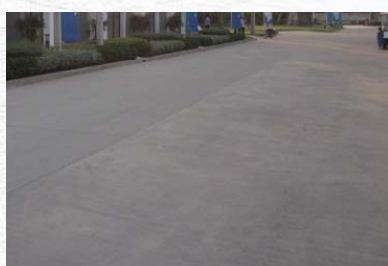
PRUKSA's Facilities Practice



มาตรฐานถนน ทางเท้า และบ่อพัก



Concrete Road : Surface , Joint



มาตรฐานถนน ทางเท้า และบ่อพัก



Concrete Road : V-Gutter



มาตรฐานถนน ทางเท้า และบ่อพัก

Main Road



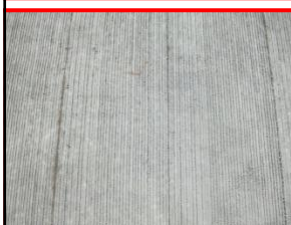
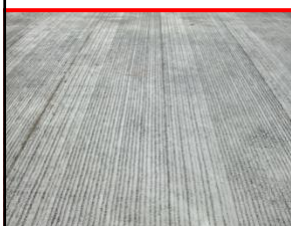
มาตรฐานถนน ทางเท้า และบ่อพัก

Footpath, Curb



มาตรฐานถนน ทางเท้า และบ่อพัก

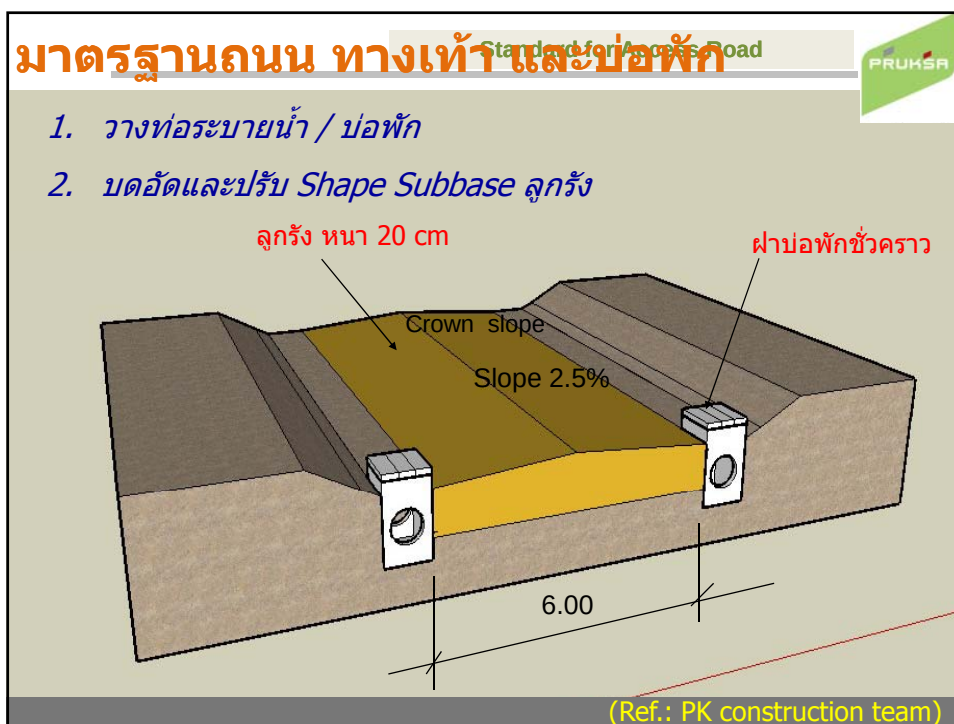
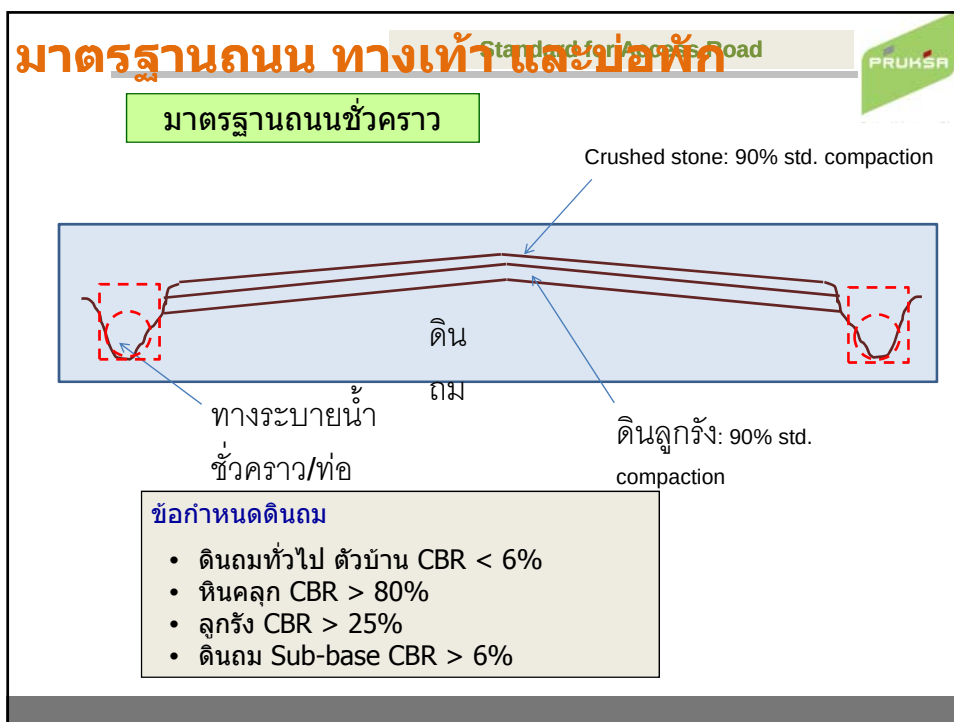
Concrete Road V Gutter

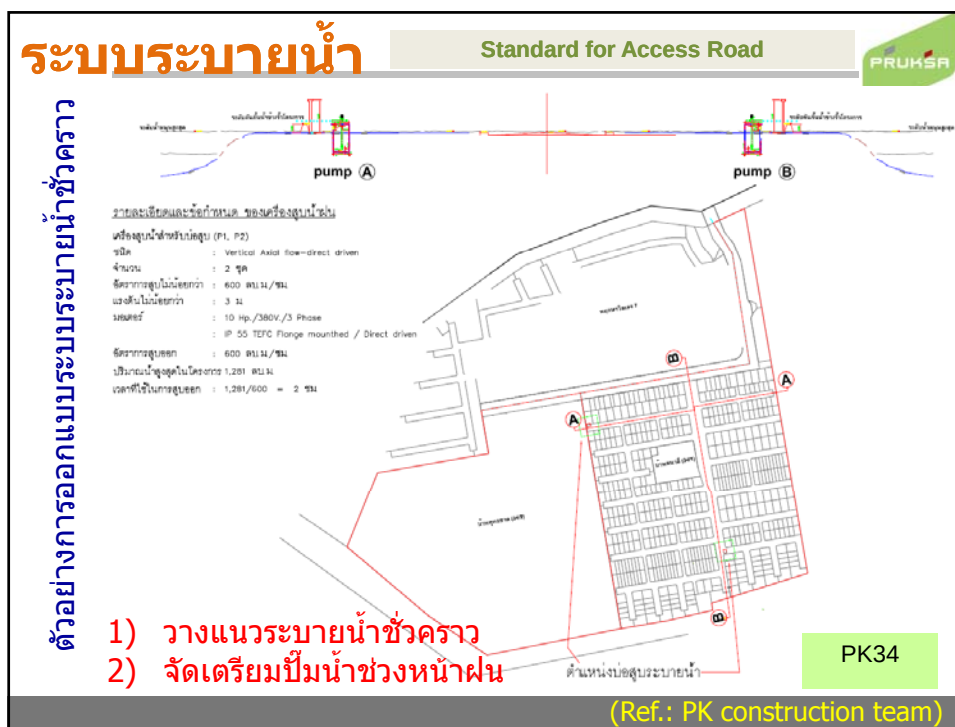


มาตรฐานถนน ทางเท้า และบ่อพัก









ระบบบำบัดน้ำเสีย



ระบบบำบัดน้ำเสีย

รายงานประจำวันการตรวจสอบการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการ :	ประจำเดือน																															ผู้ตรวจ :	NOTE :
No.	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	26	27	28	29	30	31		
1																																	
2																																	
3																																	
4																																	
5																																	
6																																	
7																																	
8																																	
9																																	
10																																	
11																																	
12																																	
13																																	
14																																	
15																																	
16																																	

ฝ่ายก่อสร้าง

ส่วนเติมอากาศ

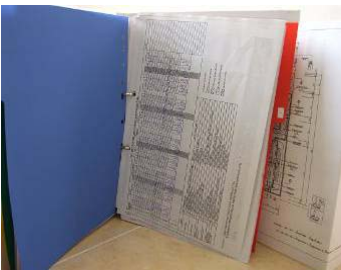
8 **สังเกตน้ำในถังเติมอากาศ(น้ำ,สี,กลิ่น,ฟอง)**

น้ำตาล,กลิ่นคล้ายดิน,มีฟองบ้างเล็กน้อย,มีลมขึ้นมาจากท่อระบายอากาศ

มาตรฐานการตรวจเช็ค :
☒ ดูสีของน้ำ
☒ ดูกลิ่นของน้ำ
☒ ดูฟองของน้ำ
☒ ดูลมขึ้นมาจากท่อระบายอากาศ

หมายเหตุ : 1. ผู้ตรวจต้องส่งรายงานประจำวัน PE/PM ทุกๆ 7 วัน
 2. กรณีพบอาการผิดปกติให้รีบแจ้ง PE/PM ทันที เพื่ออนุมัติซ่อมแซมแก้ไข

ระบบบำบัดน้ำเสีย



คู่มือส่งมอบให้ นิติบุคคล



สวนสาธารณะ

แผนงาน		เข้าดำเนินการจริง
สัปดาห์ที่ 1	วันที่ 1	
สัปดาห์ที่ 2		
สัปดาห์ที่ 3	วันที่ 15	
สัปดาห์ที่ 4		

ลำดับ	รายการ	รายละเอียดการ	ผลการดำเนินงาน	หมายเหตุ
1	การขุดลอก	ความสะอาดของพื้นที่		
2	ปลูกต้นไม้	การปลูกต้นไม้ในพื้นที่ว่าง		
3	การดูแลรักษา	การดูแลรักษาพื้นที่		
4	การปรับปรุงภูมิทัศน์	การปรับปรุงภูมิทัศน์		



