



ประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ที่

64/2536

เรื่อง หลักเกณฑ์ทั่วไปในการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

ด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์ในการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงกำหนดหลักเกณฑ์การพัฒนาที่ดินของผู้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมชั้นใหม่ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ให้ยกเลิกประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ 12/2530 เรื่อง หลักเกณฑ์ทั่วไปในการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2530 และให้ใช้ประกาศฉบับนี้แทน

ข้อ 2. ผู้ใช้ที่ดินต้องรับผิดชอบดูแลที่ดินส่วนที่ยังไม่ได้พัฒนา ให้อยู่ในสภาพที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ และอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้อื่น

ข้อ 3. ผู้ใช้ที่ดินต้องไม่ขุดดินในความครอบครองของตน ให้มีสภาพเป็นบ่อ แอ่ง หรือที่ลุ่ม เว้นแต่มีความจำเป็นในทางเทคนิค เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งการกระทำดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยก่อน จึงจะกระทำการนั้นได้

ข้อ 4. ผู้ใช้ที่ดินจะนำดินออกนอกบริเวณของผู้ใช้ที่ดินไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยก่อน

ข้อ 5. ห้ามมิให้ผู้ใช้ที่ดินทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ในนิคมอุตสาหกรรมโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ 6. ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารบ้านพัก และหรือที่อยู่อาศัยในที่ดินของผู้ใช้ที่ดิน บริเวณเขตอุตสาหกรรม ยกเว้นอาคารชั่วคราวเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้น หรือสูงไม่เกินเก้าเมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารแล้วเสร็จ

ข้อ 7. ห้ามผู้ใช้ที่ดินขุดเจาะบ่อน้ำบาดาล

ข้อ 8. ห้ามมิให้ผู้ใช้ที่ดินแบ่งแยกแปลงที่ดินผิดไปจากผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรม เว้นแต่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ตรวจพิจารณาแล้วว่า การแบ่งแปลงที่ดินดังกล่าวไม่เป็นอุปสรรคต่อระบบสาธารณูปโภค ผังการใช้ที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยผู้ใช้ที่ดินจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยก่อน



ข้อ 9. การใช้ที่ดิน ในการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ผู้ใช้ที่ดินต้องเว้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่

ข้อ 10. การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร หรือการพัฒนาที่ดินในรูปแบบใด ๆ ก็ตาม ผู้ใช้ที่ดินจะต้องระมัดระวังความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกใด ๆ ของนิคมอุตสาหกรรม หากเกิดความเสียหายอันเนื่องจากการกระทำดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการกระทำของผู้รับจ้างของผู้ใช้ที่ดิน หรือผู้ใช้ที่ดินเองก็ตาม ผู้ใช้ที่ดินจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการซ่อมแซม ปรับปรุง แก้ไข หรือชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด หรือให้ความเห็นชอบ

ข้อ 11. ผู้ใช้ที่ดิน ต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถพนักงาน ผู้มาติดต่อ ขนส่งวัตถุดิบ ผลิตภัณฑ์ และอื่น ๆ ภายในที่ดินของผู้ใช้ที่ดินเอง

ข้อ 12. ในการที่ผู้ใช้ที่ดินมีการเก็บ และใช้วัตถุดิบ วัสดุเคมี วัตถุไวไฟ วัตถุระเบิด หรือวัตถุอื่น ๆ ที่อาจเป็นอันตรายต่อการปฏิบัติงาน ผู้ใช้ที่ดินต้องจัดสถานที่ในการจัดเก็บ และปฏิบัติงานให้ถูกต้อง และเหมาะสม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ข้อ 13. ผู้ใช้ที่ดินต้องกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าในอาคาร เพื่อประกอบกิจการ พร้อมตำแหน่งไฟฟ้าแสงสว่างภายนอกอาคารในแปลงที่ดิน ที่ถูกต้องตามมาตรฐานกวดไฟฟ้า นครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี

ข้อ 14. อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงในเขตอุตสาหกรรม ต้องมีระยะร่นตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) ระยะระหว่างแนวริมเสาด้านนอก หรือผนังของอาคารถึงแนวรั้ว หรือเขตที่ดินด้านหน้าแปลงที่ดิน หรือด้านที่มีทางเข้าออกแนวอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12.00 เมตร ต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ถ้าอาคารมีความสูงเกิน 12.00 เมตร ต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร และแนวชายคาอาคารต้องมีระยะร่นจากแนวรั้ว หรือแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ยกเว้นอาคารคลุมยাম และหลังคาโรงจอดรถให้ก่อสร้างชิดแนวเขตด้านที่ติดเขตที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมได้

สำหรับความสูงของอาคารให้วัดตามแนวดิ่ง จากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(2) ระยะระหว่างแนวริมเสาด้านนอก หรือผนังอาคาร ถึงแนวรั้วหรือแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนของนิคมอุตสาหกรรม ที่ไม่ใช่ด้านหน้าแปลงที่ดิน หรือด้านที่มีทางเข้าออก การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(3) การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้ที่ดินของผู้ใช้ที่ดินรายอื่น แนวริมเสาด้านนอก หรือผนังอาคาร ต้องมีระยะร่นจากเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร และแนวชายคาอาคารต้องมีระยะร่นจากเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร



(4) หอดังสูงสำหรับเก็บน้ำใช้ภายในแปลงที่ดิน ให้มีระยะร่นจากริมสุดของดั่งเก็บน้ำ หรือส่วนของโครงสร้าง วัดตามแนวตั้งถึงแนวรั้ว หรือเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

(5) สิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่มีความสูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร จากระดับหลังถนนนิคมอุตสาหกรรม และไม่มีหลังคา หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น ให้เว้นระยะห่างจากขอบนอกสุดของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารตามแนวตั้งถึงแนวรั้ว หรือเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

(6) ระยะร่นสำหรับอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(7) การกำหนดพื้นที่ว่าง และระยะร่นในบริเวณ หรือพื้นที่ที่แตกต่างจากประกาศฉบับนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้เหมาะสมตามผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่ง หรือบริเวณที่กำหนดไว้ของพื้นที่ตามประกาศของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ข้อ 15. กำหนดให้รั้วที่สร้างขึ้นติดต่อ หรือใกล้เคียงกับถนน ของนิคมอุตสาหกรรมเป็นรั้วโปร่ง มาตรฐานก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 2.00 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนนิคมอุตสาหกรรมที่ติดต่อ หรือใกล้เคียงกับที่ดินของผู้ใช้ที่ดิน รูปแบบของรั้วโปร่งเป็นไปตามแบบที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด หรือเห็นชอบ

ข้อ 16. ห้ามก่อสร้างทางออกจากที่ดินสู่ถนนสายประธานภายในนิคมอุตสาหกรรม ยกเว้นที่ดินแปลงนั้นไม่มีทางออกสู่ถนนสายอื่น

ข้อ 17. ทางเข้าออกที่ดินต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร แต่ในกรณีที่ดินให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้า และทางออกไว้ให้ปรากฏชัดเจน

ข้อ 18. ในเขตอุตสาหกรรม ให้ที่ดินที่ตั้งอยู่ริมทางแยกหรือทางร่วม มีทางออกสู่ถนนในระยะห่างไม่น้อยกว่า 40.00 เมตร จากจุดเริ่มต้นโค้ง หรือหักมุมของขอบทางร่วม หรือขอบทางแยกถึงแนวศูนย์กลางปากทางเข้าออก ยกเว้นในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์นี้ได้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจะพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

ข้อ 19. ถนนเข้าออกจากที่ดินสู่ถนนในนิคมอุตสาหกรรม ที่ต้องผ่านทางระบายน้ำเปิด หรือระบบท่อต่าง ๆ ให้การก่อสร้างเป็นไปตามแบบที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด หรือเห็นชอบ

ข้อ 20. การระบายน้ำทั้งจากที่ดิน ในการขอก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารผู้ใช้ที่ดินต้องแสดงระบบการระบายน้ำ เพื่อประกอบการพิจารณาในแผนผังที่ดินให้เหมาะสมกับแหล่งรองรับน้ำทั้งทั้งสองระบบดังต่อไปนี้

๕(1) ระบบการระบายน้ำฝน และระบบการระบายน้ำเสีย ต้องแยกจากกันให้ชัดเจน

(2) การระบายน้ำฝนออกจากอาคาร หรือที่ดิน ทางระบายน้ำ ต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบ และทำความสะอาดได้โดยสะดวก ในกรณีที่ทางระบายน้ำเป็นแบบท่อเปิดต้องมีบ่อตรวจการระบายทุกระยะไม่เกิน 8.00 เมตร และทุกมุมเลี้ยว

ก่อนระบายน้ำฝนลงสู่แหล่งรองรับการระบายน้ำฝนของนิคมอุตสาหกรรม ต้องมีบ่อตรวจการระบายน้ำและตะกอนดักขยะอยู่ในสถานที่ตรวจสอบได้สะดวก

(3) น้ำเสีย หรือน้ำที่ผ่านการใช้มาแล้วทุกชนิดจากการล้างล้างต่าง ๆ จากห้องทดลอง สถานประกอบการ หรือน้ำที่ใช้แล้วจากห้องน้ำ ห้องส้วม โรงอาหาร ฯลฯ ให้จัดทำระบบการระบายลงสู่ระบบระบายน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรมให้ตรงจุดบ่อพักน้ำเสียประจำแปลงที่ดิน และน้ำเสียดังกล่าวต้องอยู่ในมาตรฐานที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด

ก่อนระบายน้ำเสียลงบ่อพักน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรม ผู้ใช้ที่ดินต้องจัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำเสียพร้อมประตูน้ำ ตามแบบที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด หรือเห็นชอบ อยู่ในสถานที่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ตลอดเวลา

ข้อ 21. ในกรณีที่ผู้ใช้ที่ดิน จำเป็นต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นก่อนระบายลงสู่ระบบระบายน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรม ผู้ใช้ที่ดินจะต้องจัดเตรียมพื้นที่ให้เพียงพอต่อการสร้างโรงบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น

ข้อ 22. ผู้ใช้ที่ดินควรจัดให้มีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำสำหรับการประกอบกิจการได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน เพื่อสำรองการใช้น้ำ กรณีที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจำเป็นต้องปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบประปาหน้าแปลงที่ดิน หรือบริเวณใกล้เคียง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2536 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. 2536



(นายสมเจตน์ วัฒนพงษ์)

ผู้อำนวยการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย